

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego: 13.02.2026

**PROSPEKT INFORMACYJNY**  
Sporządzony dla etapu 5 (Zadanie inwestycyjne)  
przedsięwzięcia deweloperskiego („Nova Magdalenka 7”)  
Słomin, ul. Janczewicka

**CZĘŚĆ OGÓLNA**

**I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA**

| DANE DEWELOPERA                      |  |
|--------------------------------------|--|
| Deweloper                            | <b>Novisa Development</b> spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,<br>wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000973276 |
| Adres                                | ul. Cieślowskich 53, 03-017 Warszawa, adres do korespondencji: ul. Cieślowskich 53, 03-017 Warszawa  |
| Numer NIP i REGON                    | 701-004-49-36 140733062  |
| Numer telefonu                       | +48 22 545 70 20   |
| Adres poczty elektronicznej          | sprzedaz@novisa.pl, dok@novisa.pl  |
| Numer faksu                          | fax +48 545 70 30  |
| Adres strony internetowej dewelopera | <a href="https://www.novisa.pl/">https://www.novisa.pl/</a>  |

**II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA**

| HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA  |  |
|---|--|
| OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE  |  |
| <b>Przykład ukończonego przedsięwzięcia deweloperskiego</b>   |  |
| Adres   | Ożarów Mazowiecki, ul. Piłsudskiego 2 i 4, Osiedle Miasto Ogród 3  |
| Data rozpoczęcia  | 30.11.2021   |
| Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie   | 02.07.2024   |
| <b>Przykład innego ukończonego przedsięwzięcia deweloperskiego</b>  |  |
| Adres   | Słomin, ul. Letnia, Osiedle Nova Magdalenka 4  |
| Data rozpoczęcia  | 12.05.2022   |
| Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie   | 14.08.2024   |
| <b>Przykład ostatniego ukończonego przedsięwzięcia deweloperskiego</b>  |  |
| Adres   | Warszawa, Białołęka, ul. Cieślowskich 49, Apartamenty Przyjaciół   |
| Data rozpoczęcia  | 28.06.2022   |
| Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie   | 25..02.2025  |
| Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100.000 zł | Wobec Dewelopera nie toczyły się i nie toczą się żadne postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł. |

### III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

| INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU   |   |   |
|--|---|---|
| Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego   | <p>Nieruchomość, którą stanowi Zadanie inwestycyjne położona jest przy ulicy Janczewickiej w miejscowości Słomin, gmina Raszyn, powiecie przuskowskim, województwie mazowieckim, i składa się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków numerami: 273/32, 273/33, 273/36, 339 z obrębu 0019.</p> <p>Przedsięwzięcie deweloperskie pod nazwą „Nova Magdalena 7” realizowane będzie na wyżej opisanej nieruchomości oraz na nieruchomościach sąsiednich, stanowiących działki gruntu o numerach ewidencyjnych 273/34, 273/35, 273/38, 329, 330/1,330/2, 332, 333, 334, 335, 340 z obrębu 0019.</p> |   |
| Nr księgi wieczystej   | WA1P/00141603/4   |   |
| Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej  | Brak wpisów.  |   |
| W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości  | Nie dotyczy.  |   |
| Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia   | Załącznik nr 8 Rozdział 2.  |   |
| Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym                           | Plan ogólny gminy   | Brak uchwalonego Planu ogólnego gminy.<br><br>Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn uchwalone przez Radę Gminy Raszyn Uchwałą nr XL/590/14 z dnia 21 października 2014 r. |
|  | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego  | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn dla części terenów we wsi Słomin, przyjęty uchwałą nr 196/XXXVII/01 RADY GMINY RASZYN z dnia 19 kwietnia 2001 r.  |
|  | Miejscowy plan odbudowy   | Nie dotyczy.  |
|  | Inne  | Nie dotyczy.  |
| Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym | Przeznaczenie terenu  | Załącznik nr 8 Rozdział 5.1.  |
|  | Maksymalna intensywność zabudowy  | Załącznik nr 8 Rozdział 5.1.  |
|  | Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy  | Załącznik nr 8 Rozdział 5.1.  |
|  | Maksymalna powierzchnia zabudowy  | Załącznik nr 8 Rozdział 5.1.  |
|  | Maksymalna wysokość zabudowy  | Załącznik nr 8 Rozdział 5.1.  |
|  | Minimalny udział procentowy powierzchni   | Załącznik nr 8 Rozdział 5.1.  |

|  |   |  |
|--|---|--|
|  | biologicznie czynnej  |  |
|  | Minimalna liczba miejsc do parkowania   | Załącznik nr 8 Rozdział 5.1.   |
|  | Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu   | Załącznik nr 8 Rozdział 5.1.   |
|  | Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią | Załącznik nr 8 Rozdział 5.1.   |
|  | Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej                               | Załącznik nr 8 Rozdział 5.1.   |
|  | Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych | Załącznik nr 8 Rozdział 5.1.   |
|  | Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji   | Załącznik nr 8 Rozdział 5.1.   |
|  | Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej                                      | Załącznik nr 8 Rozdział 5.1.   |
| Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym | Przeznaczenie terenu  | Załącznik nr 8 Rozdział 5.2.   |
|  | Maksymalna intensywność zabudowy  | Załącznik nr 8 Rozdział 5.2.   |
|  | Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy  | Załącznik nr 8 Rozdział 5.2.   |
|  | Maksymalna powierzchnia zabudowy  | Załącznik nr 8 Rozdział 5.2.   |
|  | Maksymalna wysokość zabudowy  | Załącznik nr 8 Rozdział 5.2.   |
|  | Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej  | Załącznik nr 8 Rozdział 5.2.   |
|  | Minimalna liczba miejsc do parkowania   | Załącznik nr 8 Rozdział 5.2.   |
| Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego  | Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu  | Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu |

|  |   |                              |
|--|---|------------------------------|
| przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  | Nie dotyczy.  | Nie dotyczy.                 |
|  | Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:   |                              |
|  | gabaryty  | Nie dotyczy.                 |
|  | forma architektoniczna  | Nie dotyczy.                 |
|  | usytuowanie linii zabudowy  | Nie dotyczy.                 |
|  | intensywność wykorzystania terenu   | Nie dotyczy.                 |
|  | warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu   | Nie dotyczy.                 |
|  | wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią | Nie dotyczy.                 |
|  | warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej                               | Nie dotyczy.                 |
|  | wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych | Nie dotyczy.                 |
|  | warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji   | Nie dotyczy.                 |
|  | warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej                                      | Nie dotyczy.                 |
|  | minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej  | Nie dotyczy.                 |
|  | nadziemna intensywność zabudowy   | Nie dotyczy.                 |
| wysokość zabudowy  | Nie dotyczy.  |                              |
| Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem | miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego   | Załącznik nr 8 Rozdział 4.3. |
|  | decyzjach o warunkach   | Załącznik nr 8 Rozdział 4.6. |

|                           |   |                              |
|---------------------------|---|------------------------------|
| inwestycyjnym, zawarte w: | zabudowy i zagospodarowania terenu  |                              |
|                           | decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach  | Załącznik nr 8 Rozdział 4.4. |
|                           | uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania   | Nie dotyczy.                 |
|                           | miejscowych planach odbudowy  | Nie dotyczy.                 |
|                           | mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego   | Nie dotyczy.                 |
|                           | Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym: |                              |
|                           | decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej  | Nie dotyczy.                 |
|                           | decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej   | Nie dotyczy.                 |
|                           | decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego  | Nie dotyczy.                 |
|                           | decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych   | Nie dotyczy.                 |
|                           | decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej  | Nie dotyczy.                 |
|                           | decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej   | Nie dotyczy.                 |
|                           | decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej   | Nie dotyczy.                 |
|                           | decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego   | Nie dotyczy.                 |
|                           | decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej  | Nie dotyczy.                 |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  | decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym   | Nie dotyczy.  |
| <b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>  |  |   |
| Czy jest pozwolenie na budowę  | <b>Tak</b>   |   |
| Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne   | <b>Tak</b>   |   |
| Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone   | <b>Nie</b>   |   |
| Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał   | Decyzja nr 439/2024 z dnia 03.04.2024 r., wydana przez Starostę Pruszkowskiego.  |   |
| Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku   | Nie dotyczy.   |   |
| Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ | Nie dotyczy.   |   |
| Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego   | Nie dotyczy.   |   |
| Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych   | Data rozpoczęcia budowy: 30.06.2025<br>Data zakończenia budowy: 30.01.2027   |   |
| Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego  | Liczba budynków  | 8   |
|  | Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)  | <p>W ramach Zadania Inwestycyjnego wybudowanych zostanie 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej. Ponadto zaplanowano realizację 32 miejsc postojowych naziemnych.</p> <p>Budynek 36-37: minimalny odstęp między budynkami – 3,89 m; minimalna odległość od granicy działki – 6,15 m.</p> <p>Budynek 38-39: minimalny odstęp między budynkami – 3,89 m; minimalna odległość od granicy działki – 6,1 m.</p> <p>Budynek 58-59: minimalny odstęp między budynkami – 6,19 m; minimalna odległość od granicy działki – 6 m.</p> <p>Budynek 60-61: minimalny odstęp między budynkami – 6,19 m; minimalna odległość od granicy działki – 3,14m.</p> |
| Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego   | <p>Pomiaru <b>Powierzchni Użytkowej</b>, o której mowa w art. 5a ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym dokonuje się zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o pozwolenie na budowę, tj. zgodnie z normą <b>PN-ISO 9836:2022-07</b>.</p> <p>W umowie deweloperskiej pojawia się również pojęcie <b>Powierzchni Użytkowej Administracyjnej</b>, przez którą należy rozumieć powierzchnię lokalu obliczaną na zasadach określonych w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.</p> <p>Szczegółowe zasady sposobu pomiaru Powierzchni Użytkowej i Powierzchni Użytkowej Administracyjnej, a także różnic między nimi oraz celów, dla których poszczególne powierzchnie są stosowane określa <b>Załącznik nr 6</b>.</p> |   |

|  |   |                                   |
|--|---|-----------------------------------|
| Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego | Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne  | Kredyt: 0%<br>Środki własne: 100% |
|  | W następujących instytucjach finansowych  | Nie dotyczy.                      |
| Środki ochrony nabywców  | Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy.  |                                   |
|  | Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny   | <b>0,45%</b>                      |
| Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy  | <p>1) koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera,</p> <p>2) Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wyłącznie w celu realizacji Zadania Inwestycyjnego, dla którego prowadzony jest ten rachunek,</p> <p>3) Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 (trzydziestu) dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Zadania Inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie Zadania Inwestycyjnego oraz ceny Lokalu; w przypadku zakończenia ostatniego etapu Zadania Inwestycyjnego określonego w jego harmonogramie, Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac, po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego dokumentującego umowę przenoszącą na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które Nabywca wyraził zgodę,</p> <p>4) Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Zadania Inwestycyjnego określonego w harmonogramie Zadania Inwestycyjnego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz Dewelopera, przy czym kontrola dokonywana jest przez Bank w zakresie określonym poniżej, pod lit. a) i b) niniejszego punktu. W przypadku negatywnej oceny jednego z elementów kontroli lub też braku oświadczeń dewelopera, na podstawie których są wykonywane czynności kontrolne oraz w przypadku wszczęcia wobec Dewelopera postępowania restrukturyzacyjnego albo upadłościowego, o którym mowa poniżej, Bank wstrzymuje wypłatę środków pieniężnych i wyznacza Deweloperowi termin na usunięcie nieprawidłowości. Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wyłącznie po usunięciu tychże nieprawidłowości. W trakcie kontroli Bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym Zadania Inwestycyjnego. Koszty kontroli ponosi Deweloper. Kontrola obejmuje:</p> <p>a) sprawdzenie, czy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Deweloper posiada tytuł własności albo prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, na której jest prowadzone Zadanie Inwestycyjne, a w przypadku gdy Deweloper nie jest właścicielem albo użytkownikiem wieczystym nieruchomości – czy posiada zgodę właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości na wpis wynikających z umowy deweloperskiej roszczeń Nabywcy o przeniesienie własności,</li> <li><input type="checkbox"/> wobec Dewelopera nie zostało wszczęte postępowanie restrukturyzacyjne albo upadłościowe, przez weryfikację wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym oraz informacji zawartych w Krajowym Rejestrze Zadłużonych,</li> <li><input type="checkbox"/> Deweloper posiada pozwolenie na budowę albo dokonał zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu,</li> <li><input type="checkbox"/> planowane przez dewelopera przeznaczenie środków, które będą wypłacone z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13 Ustawy, przy czym kontrola w tym zakresie dokonywana jest na podstawie oświadczenia Dewelopera,</li> <li><input type="checkbox"/> wydatkowanie środków wypłaconych z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13 Ustawy,</li> <li><input type="checkbox"/> Deweloper nie zalega z podatkami i składkami na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne, przy czym kontrola w tym zakresie dokonywana jest na podstawie oświadczenia Dewelopera,</li> <li><input type="checkbox"/> Deweloper uregulował wymagalne i bezsporne zobowiązania pieniężne wobec wykonawców lub podwykonawców, przy czym kontrola w tym zakresie dokonywana jest na podstawie oświadczenia Dewelopera,</li> <li><input type="checkbox"/> Deweloper dokonał wpłaty składki, o której mowa w art. 49 Ustawy, w należnej wysokości,</li> <li><input type="checkbox"/> Deweloper nie zalega ze zobowiązaniami wobec nabywców, którzy w ramach Zadania Inwestycyjnego odstąpili od umowy na podstawie art. 43 ust. 1-6 Ustawy, przy czym kontrola w tym zakresie dokonywana jest na podstawie oświadczenia Dewelopera,</li> <li><input type="checkbox"/> Deweloper nie zalega wobec Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego ze zobowiązaniem wynikającym z realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywcy w sytuacji, o której mowa w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy, przy czym kontrola w tym zakresie dokonywana jest</li> </ul> |                                   |

|  | <p>na podstawie oświadczenia Dewelopera,</p> <p>b) ustalenie przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, czy Deweloper zakończył określony w harmonogramie etap realizacji Zadania Inwestycyjnego, polegające w szczególności na sprawdzeniu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy,</li> <li><input type="checkbox"/> udokumentowania faktycznego zaawansowania robót budowlanych na poziomie wymaganym dla kontrolowanego etapu,</li> <li><input type="checkbox"/> uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy - w przypadku zakończenia robót budowlanych.</li> </ul> <p>Bank może dokonać kontroli zakończenia każdego z etapów Zadania Inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych także w zakresie szerszym niż określony pod lit. a) i b) powyżej, jeżeli wynika to z umowy zawartej z Deweloperem,</p> <p>5) Deweloper ma obowiązek dokonywać terminowych wpłat składek na Fundusz, przy czym:</p> <p>a) podstawą wyliczenia wysokości składki na Fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej, a w przypadku gdy Deweloper po zawarciu umowy deweloperskiej przekazał opłatę rezerwacyjną na mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony dla Zadania Inwestycyjnego zgodnie z art. 32 ust. 4 Ustawy, podstawą wyliczenia wysokości składki jest wartość wpłaty dokonanej przez Dewelopera,</p> <p>b) składka na Fundusz należna od Dewelopera stanowi iloczyn stawki procentowej, której maksymalna wysokość z uwagi na posiadanie przez Dewelopera otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego nie może przekraczać 1%, oraz wartości wpłaty, o której mowa pod lit. a) powyżej, to jest wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy albo wpłaty na mieszkaniowy rachunek powierniczy opłaty rezerwacyjnej, dokonanej przez Dewelopera, na podstawie art. 32 ust. 4 Ustawy,</p> <p>c) wysokość stawki procentowej, o której mowa pod lit. b) powyżej określa, w drodze rozporządzenia, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw instytucji finansowych, po zasięgnięciu opinii Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego oraz Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów; w związku z tym, że rozpoczęcie sprzedaży w ramach Zadania Inwestycyjnego obejmującego przedmiot niniejszej umowy deweloperskiej nastąpiło w dniu obowiązywania Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, stosownie do treści §1 pkt 1) powołanego rozporządzenia, wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana wysokość składki na Fundusz należnej od dewelopera posiadającego otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy wynosi – 0,45%,</p> <p>d) składka jest należna od dnia dokonania wpłaty, o której mowa pod lit. a) powyżej,</p> <p>e) składka przekazana na Fundusz nie podlega zwrotowi,</p> <p>f) Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na Fundusz i wpłaca ją do Banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy, w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia dokonania wpłaty, o której mowa pod lit. a) powyżej, i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera. Bank odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera.</p> |            |         |         |          |   |            |     |              |  |     |   |  |     |                         |  |     |  |  |          |  |            |     |                                      |  |     |  |  |     |                    |  |     |  |  |          |   |            |     |  |  |     |                                  |  |     |   |  |          |  |            |     |                |  |     |  |  |     |   |  |
|--|---|------------|---------|---------|----------|---|------------|-----|--------------|--|-----|---|--|-----|-------------------------|--|-----|--|--|----------|--|------------|-----|--------------------------------------|--|-----|--|--|-----|--------------------|--|-----|--|--|----------|---|------------|-----|--|--|-----|----------------------------------|--|-----|---|--|----------|--|------------|-----|----------------|--|-----|--|--|-----|---|--|
| Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy          | <b>Bank Spółdzielczy Ziemi Łowickiej w Łowiczu</b>  |            |         |         |          |   |            |     |              |  |     |   |  |     |                         |  |     |  |  |          |  |            |     |                                      |  |     |  |  |     |                    |  |     |  |  |          |   |            |     |  |  |     |                                  |  |     |   |  |          |  |            |     |                |  |     |  |  |     |   |  |
| Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego | <table border="1"> <thead> <tr> <th>L.p.</th> <th>Pozycja</th> <th>ZADANIE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>1</b></td> <td><b>ETAP I zakończenie do 30.07.2025</b></td> <td><b>23%</b></td> </tr> <tr> <td>1.1</td> <td>Zakup gruntu</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1.2</td> <td>Dokumentacja projektowa i opłaty przyłączeniowe</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1.6</td> <td>Ogrodzenie placu budowy</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1.5</td> <td>Wykonanie drogi tymczasowej na potrzeby budowy</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>2</b></td> <td><b>ETAP II zakończenie do 30.11.2025</b></td> <td><b>14%</b></td> </tr> <tr> <td>2.1</td> <td>Roboty ziemne pod płytą fundamentową</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2.2</td> <td>Przejścia instalacyjne i kanalizacja podposadzkowa</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2.3</td> <td>Płyta fundamentowa</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2.4</td> <td>Izolacje termiczne płyt fundamentowych</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>3</b></td> <td><b>ETAP III zakończenie do 30.04.2026</b></td> <td><b>17%</b></td> </tr> <tr> <td>3.1</td> <td>Elementy nośne pionowe mury i żelbetowe w poziomie "0"</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3.2</td> <td>Strop żelbetowy nad poziomem "0"</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3.3</td> <td>Elementy nośne pionowe mury i żelbetowe w poziomie "+1"</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>4</b></td> <td><b>ETAP IV zakończenie do 30.08.2026</b></td> <td><b>19%</b></td> </tr> <tr> <td>4.1</td> <td>Więźba dachowa</td> <td></td> </tr> <tr> <td>4.2</td> <td>Elementy mury w poziomie "0" (elementy nienośne, ścianki działowe, kominy)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>4.3</td> <td>Elementy mury w poziomie "+1" (elementy nienośne, ścianki działowe, kominy)</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>  | L.p.       | Pozycja | ZADANIE | <b>1</b> | <b>ETAP I zakończenie do 30.07.2025</b> | <b>23%</b> | 1.1 | Zakup gruntu |  | 1.2 | Dokumentacja projektowa i opłaty przyłączeniowe |  | 1.6 | Ogrodzenie placu budowy |  | 1.5 | Wykonanie drogi tymczasowej na potrzeby budowy |  | <b>2</b> | <b>ETAP II zakończenie do 30.11.2025</b> | <b>14%</b> | 2.1 | Roboty ziemne pod płytą fundamentową |  | 2.2 | Przejścia instalacyjne i kanalizacja podposadzkowa |  | 2.3 | Płyta fundamentowa |  | 2.4 | Izolacje termiczne płyt fundamentowych |  | <b>3</b> | <b>ETAP III zakończenie do 30.04.2026</b> | <b>17%</b> | 3.1 | Elementy nośne pionowe mury i żelbetowe w poziomie "0" |  | 3.2 | Strop żelbetowy nad poziomem "0" |  | 3.3 | Elementy nośne pionowe mury i żelbetowe w poziomie "+1" |  | <b>4</b> | <b>ETAP IV zakończenie do 30.08.2026</b> | <b>19%</b> | 4.1 | Więźba dachowa |  | 4.2 | Elementy mury w poziomie "0" (elementy nienośne, ścianki działowe, kominy) |  | 4.3 | Elementy mury w poziomie "+1" (elementy nienośne, ścianki działowe, kominy) |  |
| L.p.   | Pozycja   | ZADANIE    |         |         |          |   |            |     |              |  |     |   |  |     |                         |  |     |  |  |          |  |            |     |                                      |  |     |  |  |     |                    |  |     |  |  |          |   |            |     |  |  |     |                                  |  |     |   |  |          |  |            |     |                |  |     |  |  |     |   |  |
| <b>1</b>   | <b>ETAP I zakończenie do 30.07.2025</b>   | <b>23%</b> |         |         |          |   |            |     |              |  |     |   |  |     |                         |  |     |  |  |          |  |            |     |                                      |  |     |  |  |     |                    |  |     |  |  |          |   |            |     |  |  |     |                                  |  |     |   |  |          |  |            |     |                |  |     |  |  |     |   |  |
| 1.1  | Zakup gruntu  |            |         |         |          |   |            |     |              |  |     |   |  |     |                         |  |     |  |  |          |  |            |     |                                      |  |     |  |  |     |                    |  |     |  |  |          |   |            |     |  |  |     |                                  |  |     |   |  |          |  |            |     |                |  |     |  |  |     |   |  |
| 1.2  | Dokumentacja projektowa i opłaty przyłączeniowe   |            |         |         |          |   |            |     |              |  |     |   |  |     |                         |  |     |  |  |          |  |            |     |                                      |  |     |  |  |     |                    |  |     |  |  |          |   |            |     |  |  |     |                                  |  |     |   |  |          |  |            |     |                |  |     |  |  |     |   |  |
| 1.6  | Ogrodzenie placu budowy   |            |         |         |          |   |            |     |              |  |     |   |  |     |                         |  |     |  |  |          |  |            |     |                                      |  |     |  |  |     |                    |  |     |  |  |          |   |            |     |  |  |     |                                  |  |     |   |  |          |  |            |     |                |  |     |  |  |     |   |  |
| 1.5  | Wykonanie drogi tymczasowej na potrzeby budowy  |            |         |         |          |   |            |     |              |  |     |   |  |     |                         |  |     |  |  |          |  |            |     |                                      |  |     |  |  |     |                    |  |     |  |  |          |   |            |     |  |  |     |                                  |  |     |   |  |          |  |            |     |                |  |     |  |  |     |   |  |
| <b>2</b>   | <b>ETAP II zakończenie do 30.11.2025</b>  | <b>14%</b> |         |         |          |   |            |     |              |  |     |   |  |     |                         |  |     |  |  |          |  |            |     |                                      |  |     |  |  |     |                    |  |     |  |  |          |   |            |     |  |  |     |                                  |  |     |   |  |          |  |            |     |                |  |     |  |  |     |   |  |
| 2.1  | Roboty ziemne pod płytą fundamentową  |            |         |         |          |   |            |     |              |  |     |   |  |     |                         |  |     |  |  |          |  |            |     |                                      |  |     |  |  |     |                    |  |     |  |  |          |   |            |     |  |  |     |                                  |  |     |   |  |          |  |            |     |                |  |     |  |  |     |   |  |
| 2.2  | Przejścia instalacyjne i kanalizacja podposadzkowa  |            |         |         |          |   |            |     |              |  |     |   |  |     |                         |  |     |  |  |          |  |            |     |                                      |  |     |  |  |     |                    |  |     |  |  |          |   |            |     |  |  |     |                                  |  |     |   |  |          |  |            |     |                |  |     |  |  |     |   |  |
| 2.3  | Płyta fundamentowa  |            |         |         |          |   |            |     |              |  |     |   |  |     |                         |  |     |  |  |          |  |            |     |                                      |  |     |  |  |     |                    |  |     |  |  |          |   |            |     |  |  |     |                                  |  |     |   |  |          |  |            |     |                |  |     |  |  |     |   |  |
| 2.4  | Izolacje termiczne płyt fundamentowych  |            |         |         |          |   |            |     |              |  |     |   |  |     |                         |  |     |  |  |          |  |            |     |                                      |  |     |  |  |     |                    |  |     |  |  |          |   |            |     |  |  |     |                                  |  |     |   |  |          |  |            |     |                |  |     |  |  |     |   |  |
| <b>3</b>   | <b>ETAP III zakończenie do 30.04.2026</b>   | <b>17%</b> |         |         |          |   |            |     |              |  |     |   |  |     |                         |  |     |  |  |          |  |            |     |                                      |  |     |  |  |     |                    |  |     |  |  |          |   |            |     |  |  |     |                                  |  |     |   |  |          |  |            |     |                |  |     |  |  |     |   |  |
| 3.1  | Elementy nośne pionowe mury i żelbetowe w poziomie "0"  |            |         |         |          |   |            |     |              |  |     |   |  |     |                         |  |     |  |  |          |  |            |     |                                      |  |     |  |  |     |                    |  |     |  |  |          |   |            |     |  |  |     |                                  |  |     |   |  |          |  |            |     |                |  |     |  |  |     |   |  |
| 3.2  | Strop żelbetowy nad poziomem "0"  |            |         |         |          |   |            |     |              |  |     |   |  |     |                         |  |     |  |  |          |  |            |     |                                      |  |     |  |  |     |                    |  |     |  |  |          |   |            |     |  |  |     |                                  |  |     |   |  |          |  |            |     |                |  |     |  |  |     |   |  |
| 3.3  | Elementy nośne pionowe mury i żelbetowe w poziomie "+1"   |            |         |         |          |   |            |     |              |  |     |   |  |     |                         |  |     |  |  |          |  |            |     |                                      |  |     |  |  |     |                    |  |     |  |  |          |   |            |     |  |  |     |                                  |  |     |   |  |          |  |            |     |                |  |     |  |  |     |   |  |
| <b>4</b>   | <b>ETAP IV zakończenie do 30.08.2026</b>  | <b>19%</b> |         |         |          |   |            |     |              |  |     |   |  |     |                         |  |     |  |  |          |  |            |     |                                      |  |     |  |  |     |                    |  |     |  |  |          |   |            |     |  |  |     |                                  |  |     |   |  |          |  |            |     |                |  |     |  |  |     |   |  |
| 4.1  | Więźba dachowa  |            |         |         |          |   |            |     |              |  |     |   |  |     |                         |  |     |  |  |          |  |            |     |                                      |  |     |  |  |     |                    |  |     |  |  |          |   |            |     |  |  |     |                                  |  |     |   |  |          |  |            |     |                |  |     |  |  |     |   |  |
| 4.2  | Elementy mury w poziomie "0" (elementy nienośne, ścianki działowe, kominy)  |            |         |         |          |   |            |     |              |  |     |   |  |     |                         |  |     |  |  |          |  |            |     |                                      |  |     |  |  |     |                    |  |     |  |  |          |   |            |     |  |  |     |                                  |  |     |   |  |          |  |            |     |                |  |     |  |  |     |   |  |
| 4.3  | Elementy mury w poziomie "+1" (elementy nienośne, ścianki działowe, kominy)   |            |         |         |          |   |            |     |              |  |     |   |  |     |                         |  |     |  |  |          |  |            |     |                                      |  |     |  |  |     |                    |  |     |  |  |          |   |            |     |  |  |     |                                  |  |     |   |  |          |  |            |     |                |  |     |  |  |     |   |  |

|   |   |   |             |
|---|---|---|-------------|
|   | 4.4   | Elementy murowe szczytowe   |             |
|   | 4.5   | Pokrycie dachu (bez rur spustowych)   |             |
|   | 4.6   | Okna  |             |
|   | <b>5</b>  | <b>ETAP V zakończenie do 30.10.2026</b>   | <b>17%</b>  |
|   | 5.1   | Instalacja wodna, c.o. (bez montażu grzejników), kanalizacyjna, kotłowni (bez montażu kotłów)         |             |
|   | 5.2   | Schody żelbetowe  |             |
|   | 5.3   | Tynki wewnętrzne  |             |
|   | 5.4   | Instalacja elektryczna (bez montażu tablic TM, TSM, osprzętu)   |             |
|   | 5.5   | Wykonanie elewacji (bez tynku i elementów wykończeniowych w poziomie parteru i cokołów)               |             |
|   | <b>6</b>  | <b>ETAP VI ORAZ UZYSKANIE POZWOLENIA NA UŻYTKOWANIE, DO CZASU UZYSKANIA POZWOLENIA NA UŻYTKOWANIE</b> | <b>10%</b>  |
|   | 6.1   | Izolacja termiczna wraz z sufitem podwieszanym z płyt GK stropu nad piętrem                           |             |
|   | 6.2   | Instalacja niskoprądowa (montaż Tablic TM, TSM i osprzętu elektrycznego)                              |             |
|   | 6.3   | Instalacja gazowa (montaż kotłów i grzejników)  |             |
|   | 6.4   | Sieć oświetlenia ulicznego  |             |
|   | 6.5   | Sieć wodociągowa  |             |
|   | 6.6   | Sieć kanalizacyjna  |             |
|   | 6.7   | Sieć kanalizacji deszczowej   |             |
|   | 6.8   | Ogrodzenia  |             |
|   | 6.9   | Droga wewnętrzna  |             |
|   | 6.10  | Garaże - konstrukcja wraz z wykończeniem  |             |
|   | 6.11  | Niwelacja terenu z zagospodarowaniem i wydzieleniem ogródków, chodniki, miejsca parkingowe            |             |
|   | 6.12  | Rury spustowe   |             |
|   | 6.13  | Wykonanie elewacji - tynk i elementy wykończeniowe w poziomie parteru + cokół + drzwi zewnętrzne      |             |
|   | 6.14  | Posadzki wewnętrzne   |             |
|   |   | <b>SUMA:</b>  | <b>100%</b> |
| Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji | <p>Pomiaru <b>Powierzchni Użytkowej</b>, o której mowa w art. 5a ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym dokonuje się zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o pozwolenie na budowę, tj. zgodnie z normą <b>PN-ISO 9836:2022-07</b>.</p> <p>W umowie deweloperskiej pojawia się również pojęcie <b>Powierzchni Użytkowej Administracyjnej</b>, przez którą należy rozumieć powierzchnię lokalu obliczaną na zasadach określonych w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.</p> <p>Szczegółowe zasady sposobu pomiaru Powierzchni Użytkowej i Powierzchni Użytkowej Administracyjnej, a także różnic między nimi oraz celów, dla których poszczególne powierzchnie są stosowane określa <b>Załącznik nr 6</b>.</p> <p>Zgodnie z treścią §3 ust. 9 umowy deweloperskiej:</p> <p>Przy zachowaniu należytej staranności Dewelopera oraz działających na jego zlecenie podmiotów, przy zachowaniu powszechnie obowiązujących przepisów technicznych i obowiązujących norm budowlanych <b>Powierzchnia Użytkowa</b> i <b>Powierzchnia Użytkowa Administracyjna</b> Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej, może różnić się od powierzchni projektowanych, wskazanych w umowie deweloperskiej. W celu jednoznacznego określenia zasad rozliczeń umowa deweloperska zawiera następujące postanowienia:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) w przypadku gdy <b>Powierzchnia Użytkowa</b> Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej ulegnie zmniejszeniu w stosunku do projektowanej <b>Powierzchni Użytkowej</b> Lokalu, określonej w umowie deweloperskiej: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) przy różnicy do 2,00% – Cena Lokalu ulegnie odpowiedniej obniżce, proporcjonalnie do wykazanej różnicy powierzchni oraz ceny 1 m<sup>2</sup> Lokalu brutto, a Strony dokonają stosownych rozliczeń; w takim przypadku Nabywcy nie przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy,</li> <li>b) przy różnicy powyżej 2,00%: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cena Lokalu zostanie obniżona na zasadach określonych w lit. a) powyżej i Strony dokonają stosownych rozliczeń,</li> <li>- niezależnie od powyższego – Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie 14 dni roboczych od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o korekcie Ceny, nie później jednak niż w terminie wskazanym w § 2 ust. 1 umowy deweloperskiej,</li> </ul> </li> </ol> </li> <li>2) w przypadku gdy <b>Powierzchnia Użytkowa</b> Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej wzrosła w stosunku do projektowanej <b>Powierzchni Użytkowej</b> Lokalu,</li> </ol> |   |             |

określonej w umowie deweloperskiej:

- a) przy różnicy do 2,00%:
- Cena Lokalu może zostać zwiększona maksymalnie o kwotę stanowiącą iloczyn liczby metrów kwadratowych, o jakie zwiększyła się **Powierzchnia Użytkowa** Lokalu, oraz ceny 1 m<sup>2</sup> Lokalu i Strony dokonają stosownych rozliczeń, albo
  - Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o korekcie Ceny, nie później jednak niż w terminie wskazanym w § 2 ust. 1 umowy deweloperskiej,
  - jeżeli Deweloper zrezygnuje ze zwiększenia Ceny Lokalu, Nabywcy nie przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy,
- b) przy różnicy powyżej 2,00%:
- Cena Lokalu może być zwiększona zgodnie z lit. a) powyżej i w takim przypadku Strony dokonają stosownych rozliczeń albo Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o odpowiedniej korekcie Ceny, lecz nie później niż w terminie wskazanym w §2 ust. 1 umowy deweloperskiej,
  - Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej również, gdy Deweloper zrezygnuje ze zwiększenia Ceny; w tym przypadku Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia otrzymania od Dewelopera informacji o Powierzchni Użytkowej ustalonej w inwentaryzacji powykonawczej, lecz nie później niż w terminie wskazanym w §2 ust. 1 umowy deweloperskiej,
- 3) jeżeli zmiana **Powierzchni Użytkowej** Lokalu nastąpi w wyniku zmian lokatorskich zamówionych przez Nabywcę na jego wniosek i zgodnie z jego dyspozycjami, to umowa deweloperska przewiduje, że zmiana ta jest konsekwencją indywidualnych ustaleń Nabywcy i nie stanowi podstawy do odstąpienia od umowy deweloperskiej.

Do odstąpienia od umowy deweloperskiej z tej przyczyny stosuje się odpowiednio postanowienia §6 ust. 9, 11 i 13 umowy deweloperskiej.

**Powierzchnia Użytkowa** Lokalu ustalona w inwentaryzacji powykonawczej zostanie wskazana Nabywcy najpóźniej wraz z zawiadomieniem o odbiorze. W tym samym terminie Deweloper poinformuje o **Powierzchni Użytkowej** ustalonej w inwentaryzacji powykonawczej. Deweloper każdorazowo poinformuje Nabywcę o zmianie Ceny w zawiadomieniu przesłanym za pośrednictwem poczty elektronicznej (e-mail), na adres wskazany przez Nabywcę.

Zgodnie z treścią §3 ust. 10 umowy deweloperskiej:

Cena może ulec zmianie w zakresie proporcjonalnym do zmian w stawkach podatku VAT (ustawa z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług). W przypadku, gdy w wyniku zmiany stawki podatku VAT Cena ulegnie zmianie w ten sposób, że Nabywca będzie zobowiązany do dopłaty, to w takiej sytuacji Nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o odpowiedniej korekcie Ceny, lecz nie później niż w terminie wskazanym w § 2 ust. 1 umowy deweloperskiej.

Do odstąpienia od umowy deweloperskiej z tej przyczyny stosuje się odpowiednio postanowienia §6 ust. 9, 11 i 13 umowy deweloperskiej.

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM

|   |  |
|---|--|
| <p>Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</p> | <p><b>1. Odstąpienie od umowy deweloperskiej przez nabywcę:</b></p> <p>Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.</p> <p><b>A. Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej na zasadach opisanych w art. 43 ust. 1 pkt 1) do 12) Ustawy</b></p> <p><b>Nabywca</b> ma prawo odstąpić od umowy:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) jeżeli umowa deweloperska, nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy,</li> <li>2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy,</li> <li>3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach,</li> <li>4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy deweloperskiej,</li> <li>5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego,</li> <li>6) w przypadku nie przeniesienia na nabywcę odrębnej własności Lokalu wraz z prawami związanymi w terminie określonym w umowie deweloperskiej,</li> <li>7) w przypadku gdy Deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy,</li> <li>8) w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1) Ustawy (to jest zgody banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności Lokalu i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez Nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje),</li> <li>9) w przypadku gdy Deweloper w terminie 10 (dziesięciu) dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem nie poinformuje Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i nie przekaże Nabywcy oświadczenia z tego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy,</li> <li>10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy,</li> <li>11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy,</li> <li>12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.</li> </ol> <p>W przypadkach, o których mowa w pkt 1) – 5) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.</p> <p>W przypadku, o którym mowa w pkt 6) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej nabywca wyznaczy Deweloperowi 120 (stu dwudziestodniowy) termin na przeniesienie odrębnej własności Lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od umowy.</p> <p>W przypadku, o którym mowa w pkt 7) powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.</p> <p>W przypadku, o którym mowa w pkt 8), nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia.</p> <p>W przypadku, o którym mowa w pkt 9), nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy.</p> <p><b>B. Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej na zasadach opisanych w treści umowy deweloperskiej:</b></p> <p><b>Nabywca</b> ma prawo odstąpić od umowy:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zgodnie z treścią §3 ust. 9 pkt 1) lit. b) – w przypadku gdy <b>Powierzchnia Użytkowa</b> Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej ulegnie zmniejszeniu w stosunku do projektowanej <b>Powierzchni Użytkowej</b> Lokalu, określonej w umowie deweloperskiej, przy różnicy powyżej 2,00% (dwóch procent), Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia</li> </ol> |
|---|--|

|   |  |
|---|--|
|   | <p>otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o odpowiedniej korekcie Ceny, lecz nie później niż w terminie wskazanym w §2 ust. 1 umowy deweloperskiej,</p> <p>2) zgodnie z treścią §3 ust. 9 pkt 2) lit. a) – w przypadku gdy <b>Powierzchnia Użytkowa</b> Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej wzrośnie w stosunku do projektowanej <b>Powierzchni Użytkowej</b> Lokalu, określonej w umowie deweloperskiej, przy różnicy do 2,00% (dwóch procent), jeżeli Deweloper nie zrezygnuje ze zwiększenia Ceny Lokalu, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o odpowiedniej korekcie Ceny, lecz nie później niż w terminie wskazanym w §2 ust. 1 umowy deweloperskiej,</p> <p>3) zgodnie z treścią §3 ust. 9 pkt 2) lit. b) – w przypadku gdy <b>Powierzchnia Użytkowa</b> Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej wzrośnie w stosunku do projektowanej <b>Powierzchni Użytkowej</b> Lokalu, określonej w umowie deweloperskiej, przy różnicy powyżej 2,00% (dwóch procent), Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o odpowiedniej korekcie Ceny, lecz nie później niż w terminie wskazanym w §2 ust. 1 umowy deweloperskiej, nadto Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej również gdy Deweloper zrezygnuje ze zwiększenia Ceny; w tym przypadku Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia otrzymania od Dewelopera informacji o Powierzchni Użytkowej ustalonej w inwentaryzacji powykonawczej, lecz nie później niż w terminie wskazanym w §2 ust. 1 umowy deweloperskiej</p> <p>4) zgodnie z treścią §3 ust. 10 umowy deweloperskiej – w przypadku, gdy w wyniku zmiany stawki podatku VAT Cena ulegnie zmianie w ten sposób, że Nabywca będzie zobowiązany do dopłaty, to w takiej sytuacji nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o odpowiedniej korekcie ceny, lecz nie później niż w terminie wskazanym w § 2 ust. 1 umowy deweloperskiej.</p> <p><b>2. <u>ODSTĄPIENIE OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ PRZEZ DEWELOPERA:</u></b></p> <p><b>Deweloper</b> ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej na zasadach opisanych w art. 43 ust. 7 i 8 Ustawy oraz §6 ust. 7 i 8 umowy deweloperskiej:</p> <p>1) Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej,</p> <p>2) Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub do zawarcia umowy przenoszącej na nabywcę własność Lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.</p> <p>W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej przez Dewelopera w przypadkach określonych powyżej, nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.</p> |
| <b>INNE INFORMACJE</b>  |  |
| <p>I. Informacja o:</p> <p>1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;</p> | <p>Nie dotyczy.</p>  |
| <p>2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia</p>  | <p>Nie dotyczy.</p>  |

20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
  - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
  - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
  - a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
  - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w **Banku Spółdzielczym Ziemi Łowickiej w Łowiczu z siedzibą w Łowiczu**, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec **Banku Spółdzielczego Ziemi Łowickiej w Łowiczu z siedzibą w Łowiczu**,
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, są objęte gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,

– **Bank Spółdzielczy Ziemi Łowickiej w Łowiczu** korzysta także z następujących znaków towarowych: **Bank Spółdzielczy Ziemi Łowickiej**

Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>.

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe.

Oddział instytucji kredytowej, w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

**CZĘŚĆ INDYWIDUALNA**

|   |   |   |
|---|---|---|
| Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego  | ..... zł brutto.  |   |
| Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego   | <b>Zgodnie z Załącznikiem nr. 1 do prospektu informacyjnego.</b>  |   |
| Cena m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego   | Cena za metr kwadratowy <b>Powierzchni Użytkowej</b> Lokalu brutto [ ] zł<br>Cena za metr kwadratowy <b>Powierzchni Użytkowej Administracyjnej</b> Lokalu brutto [ ] zł |   |
| Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym  | <b>30.04.2028</b>   |   |
| Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym | Liczba kondygnacji  | <b>2</b>  |
|   | Technologia wykonania   | <b>Zgodnie z Załącznikiem nr 5 do prospektu informacyjnego.</b>                                     |
|   | Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości  | <b>Zgodnie z Załącznikami nr 2 oraz nr 5 do prospektu informacyjnego.</b>                           |
|   | Liczba lokali w budynku   | <b>2 lokale mieszkalne</b>  |
|   | Liczba miejsc garażowych i postojowych  | <b>32 miejsc postojowych</b>  |
|   | Dostępne media w budynku  | <b>1. Prąd,<br/>2. Gaz,<br/>3. Woda,<br/>4. Kanalizacja sanitarna<br/>5. Wentylacja mechaniczna</b> |
|   | Dostęp do drogi publicznej  | <b>Tak - ul. Janczewicka</b>  |
| Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych   | <b>Zgodnie z Załącznikiem nr 2 do prospektu informacyjnego.</b>   |   |
| Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper   | <b>Zgodnie z Załącznikami nr 1 oraz nr 5 do prospektu informacyjnego.</b>   |   |

|  |              |
|--|--------------|
| Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego  | Brak.        |
| Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego   | Brak.        |
| Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinny                          | Nie dotyczy. |
| Genę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego   | Nie dotyczy. |
| Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego | Nie dotyczy. |

**Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera**

.....

**Załączniki:**

1. Rzut Lokalu.
2. Koncepcja Projektu Zagospodarowania Terenu.
3. Wzór Umowy Deweloperskiej.
4. Harmonogram wpłat.
5. Standard wykonania budynku i lokalu.
6. Zasady pomiaru Powierzchni Użytkowej oraz Powierzchni Użytkowej Administracyjnej.
7. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia.
8. Informacja o sąsiedztwie inwestycji.