

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

26 lipca 2024r.
Data sporządzenia prospektu

PROSPEKT INFORMACYJNY
ZADANIA I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
„OSIEDLE FARBIARSKA”
CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	BIN INWESTYCJE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie KRS nr 0001065200	
Adres	Siedziba Spółki - 02-972 Warszawa, ul. Sarmacka 19 lok. 172 Biuro Sprzedaży - 97-200 Tomaszów Mazowiecki, ul. Piaskowa 124b	
Numer NIP i REGON	NIP 9512580761	REGON 526734500
Numer telefonu	574 305 505 (Biuro Sprzedaży)	
Adres poczty elektronicznej	biuro@osiedlefarbiarska.pl	
Numer faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	https://www.osiedlefarbiarska.pl/	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA – Deweloper wraz z innymi powiązаныmi spółkami celowymi tworzy grupę BORO HOLDING. Grupa zrealizowała 5 inwestycji deweloperskich (w Piotrkowie Trybunalskim, Apartamenty Wysoka – 21 mieszkań, w Tomaszowie Mazowieckim, Apartamenty Wiejska – 65 mieszkań, w Spale, Apartamenty Żubr – 34 mieszkania, w Rawie Mazowieckiej, Apartamenty Tatar Etap I – 88 mieszkań, w Rawie Mazowieckiej, Apartamenty Tatar Etap II – 102 mieszkania). Aktualnie realizuje dwie inne inwestycje deweloperskie (w Lublinie Apartamenty Reduta – 183 mieszkania oraz w Radomiu Zakątek Gębarzewska – 36 mieszkań).	
Ponadto w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego „Osiedle Farbiarska” w Tomaszowie Mazowieckim Deweloper realizuje budowę 59 mieszkań w ramach Zadania II.	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Spała, Nadpiliczna 4
Data rozpoczęcia	21.02.2018r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	12.08.2020r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Rawa Mazowiecka, Księża Domki 2B/2C
Data rozpoczęcia	27.05.2019r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	14.02.2022r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Rawa Mazowiecka, Księża Domki 2D/2E
Data rozpoczęcia	08.12.2020r.

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	16.04.2024r.
--	--------------

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Brak
---	------

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego[4])	Tomaszów Mazowiecki, ul. Farbiarska 28 – 32, działki nr 362/2, 362/1 (obr. 0009 – Tomaszów Mazowiecki) Tomaszów Mazowiecki, ul. Farbiarska 34, działka nr 247/3 (obr. 0009-Tomaszów Mazowiecki)	
Numer księgi wieczystej	PT1T/00004099/7 – działki 362/1, 362/2 PT1T/00074507/2 – działka 247/3	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Poza wpisem roszczenia w dziale IV księgi wieczystej PT1T/00004099/7 o ustanowienie hipoteki umownej zwykłej na nieruchomości lokalowej po przeniesieniu własności na nabywcę brak innych wpisów.	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości[5])	n/d	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia[6])	Stacja paliw Rav w odległości 550 m , rzeka Wolbórka w bezpośrednim sąsiedztwie od terenu inwestycji	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Zgodnie z Zaświadczeniem Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 25 stycznia 2024r. działki tworzące teren Inwestycji deweloperskiej, nie są objęte ustaleniami żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ustaleniami w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym Uchwałą nr LI/445/09 z dnia 18.12.2009 r. Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego, przedmiotowe działki położone są na obszarze oznaczonym symbolem „I-U” – tereny zabudowy usługowej/strefa mieszkaniowo – usługowa Uchwałę wraz z załącznikiem można pobrać ze strony: <u>Uchwały LI sesji Rady Miejskiej z dn.18.12.2009 - Urząd Miasta w Tomaszowie Mazowieckim</u> Zgodnie z zaświadczeniem z dnia 25.01.2024r. przedmiotowe działki
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan rewitalizacji	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne[7])	

		znajdują się na obszarze wyznaczonym do rewitalizacji i objęte granicami obszaru zdegradowanego – zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego nr LXXV/606/2023 z dn. 22.06.2023r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Tomaszowa Mazowieckiego na lata 2023-2030 w sprawie wskazania obszarów zdegradowanych oraz wyznaczenia obszarów rewitalizacji Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki. Z powyższego zaświadczenia wynika dodatkowo, że Gmina Miasto Tomaszów Mazowiecki nie ustanowiła prawa pierwokupu dla ww. działek i nie wyznaczyła specjalnej strefy rewitalizacji.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Brak planu dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Brak planu dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim
	Maksymalna wysokość zabudowy	Brak planu dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak planu dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak planu dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Brak planu dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak planu dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak planu dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak planu dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Brak planu dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Brak planu dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim
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[8])	Przeznaczenie terenu	Brak planu dla tego terenu
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Brak planu dla tego terenu
	Maksymalna wysokość zabudowy	Brak planu dla tego terenu
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak planu dla tego terenu
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak planu dla tego terenu

Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Zgodnie z Decyzją o warunkach zabudowy dla terenu objętego przedmiotową inwestycją deweloperską ustalone zostały warunki zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla rodzaju inwestycji – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu: nowa zabudowa wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną w tym miejsca postojowe dla samochodów osobowych	
	Gabaryty	Szerokość elewacji frontowej od 5m do 40m, wysokość maks. 20m od poziomu terenu
	forma architektoniczna	dach płaski
	usytuowanie linii zabudowy	od strony ul. Farbiarskiej, w granicach działek nr 362/1, 362/2
	intensywność wykorzystania terenu	wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy do 31% powierzchni działek
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	min. 25% powierzchnia biologicznie czynna, teren inwestycji oraz jej rodzaj nie zaliczany jest do przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	z uwagi na fakt, że północna część planowanej inwestycji deweloperskiej położona jest częściowo na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Wolbórki o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat (1%) i raz na 10 lat (10%), których zasięgi wynikają z map zagrożenia powodziowego, budynki zostały w całości zaprojektowane poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Wolbórki, a sam projekt uwzględnia zapisy ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne.
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	północna część terenu inwestycji położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego – strefa śródmiejska, przy czym nie dotyczy to obszaru na którym powstaje Zadanie I inwestycji deweloperskiej
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Projekt budowlany uzgodniony z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP z uwagi na obszar ochronny urządzeń nawigacyjnych w promieniu 500 m od tych urządzeń
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	dojazd (dostęp do drogi publicznej) od strony ul. Farbiarskiej będąca drogą gminą – własność Gminy Miasta Tomaszów Mazowiecki
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej, odprowadzanie ścieków – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, energia elektryczna – z sieci

		elektroenergetycznej, zaopatrzenie w energię ciepłą – z miejskiej sieci ciepłowniczej, odprowadzanie wód opadowych – do sieci kanalizacji deszczowej.
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[9]), zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Brak planów zagospodarowania przestrzennego dla tych terenów
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Zgodnie z obowiązującym Studium teren objęty jest zabudową mieszkaniowo - usługową
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak takich informacji
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak takich informacji
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak takich informacji
	miejscowych planach odbudowy	Brak takich informacji
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak takich informacji
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym: brak takich informacji	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Brak takich informacji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	brak takich informacji, najbliższa linia kolejowa znajduje się w odległości pow. 2,5 km od terenu inwestycji deweloperskiej
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak takich informacji
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak takich informacji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak takich informacji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak takich informacji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak takich informacji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak takich informacji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak takich informacji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak takich informacji
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		

Czy jest pozwolenie na budowę	tak ₋	nie ⁺
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Pozwolenie nr 5/2023 Starosty Tomaszowskiego z dnia 09 stycznia 2023r. przeniesione na Dewelopera decyzją z dnia 28 grudnia 2023r.	
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	n/d	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	n/d	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	n/d	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	08 listopada 2023r. rozpoczęcie budowy, planowane zakończenie prac budowlanych i uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynków 31 grudnia 2026r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	3 (w ramach Zadania nr I)
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Projektowany budynek A – odległość pow. 8 m Projektowany budynek B – odległość pow. 8 m, z zastrzeżeniem, że jedna ze ścian budynku będzie przylegać bezpośrednio do ściany budynku B1 który powstanie w ramach Zadania II Przedsięwzięcia deweloperskiego (oddzielone ścianą zabezpieczenia przeciwpożarowego) Projektowany budynek C – odległość pow. 8 m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Pomiar powierzchni użytkowej wg. PN-ISO 9836:2022-07	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	kredyt deweloperski (maks. 80%), środki własne Dewelopera (min. 20%)
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Bank Spółdzielczy w Zgierzu

Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny[10])	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	W zakresie ewidencjonowania wpłat i wypłat oraz przeprowadzania rozliczeń pieniężnych przez Bank prowadzący rachunek powierniczy 1. Bank prowadzący rachunek powierniczy dla Inwestycji deweloperskiej „Osiedle Farbiarska” zobowiązany jest do ewidencjonowania wpłat i wypłat odrębnie dla każdego Nabywcy, przyporządkowując mu odrębny, indywidualny OMRP (Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy) 2. Nabywcami lokalu mieszkalnego lub mogą być wyłącznie osoby fizyczne. 3. Deweloper zobowiązany jest przekazywać Bankowi informacji o Nabywcy (zwanym w Banku Powierzającym) poprzez złożenie w Banku Oświadczenia o zawarciu umowy deweloperskiej lub innej równoznacznej umowy wskazanej w Umowie o prowadzenie rachunku powierniczego opatrzonej podpisami Dewelopera i Nabywców, potwierdzonymi notarialnie a także do informowania o wszelkich zmianach ww. umowy, poprzez złożenie Oświadczenia w formie wskazanej powyżej, a także na żądanie Banku do przedstawienia kopii umowy dot. przedmiotowego lokalu, o której mowa powyżej 4. Deweloper i Nabywca nie posiadają uprawnień do dysponowania środkami zgromadzonymi na OMRP, w tym w szczególności – składania dyspozycji wypłaty tych środków, za wyjątkiem sytuacji wskazanych wyraźnie w Umowie o prowadzenie rachunku powierniczego 5. Koszty prowadzenia rachunku powierniczego ponoszone są przez Dewelopera W zakresie wpłat na indywidualny rachunek powierniczy 1. Wpłaty na OMRP mogą być dokonywane w formie bezgotówkowej lub gotówkowej w PLN. 2. Bank zobowiązuje się gromadzić środki pieniężne wpłacane przez Nabywcę i Dewelopera, na cele określone w Umowie Deweloperskiej. 3. Bank umożliwi wpłaty na OMRP po dostarczeniu przez Dewelopera Oświadczenia o zawarciu umowy deweloperskiej lub innej równoznacznej dot. przedmiotowego lokalu i przypisaniu danych Nabywcy do OMRP. 2. Bank umożliwia dokonanie wpłaty środków pieniężnych na OMRP tylko do wysokości wartości lokalu mieszkalnego określonego w Umowie Deweloperskiej. Środki pieniężne w wysokości przekraczającej wartość określoną w Umowie Deweloperskiej, o której mowa w zdaniu poprzednim, będą zwracane na rachunek wpłacającego, z którego nastąpił wpływ środków. 3. Bank nie realizuje wpłat gotówkowych dokonywanych przez Dewelopera na rzecz i w imieniu Nabywców na ich OMRP. 4. Bank nie ponosi odpowiedzialności za przekazywanie środków na Rachunek w sposób niezgodny z postanowieniami Umowy. 5. Strony uzgadniają, że w przypadku zażądania przez Nabywcę – na podstawie art. 7 ust. 4 Ustawy - informacji o jego wpłatach i wypłatach na Rachunek, Bank poinformuje tego Nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach zaewidencjonowanych na jego OMRP, na co Deweloper wyraża zgodę i udzieli Bankowi upoważnienia zgodnie z art. 104 ust. 3 Prawa bankowego. Rozliczenie składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny 1. Bank od każdej wpłaty na Rachunek Wirtualny, zgodnie z zasadami określonymi w Ustawie, wyliczy wartość i pobierze składkę należną na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (dalej DFG). 2. Deweloper jest zobowiązany do dokonywania terminowych wpłat składek na DFG, w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty na OMRP przez Powierzającego lub przez Powiernika w przypadku opłaty rezerwacyjnej i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Banku. 3. Bank odprowadza wpłaconą składkę do DFG w terminie 7 dni od dnia	

wpłaty składki i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera. Bank odprowadzi składkę do DFG tylko w przypadku przyporządkowania wpłaconej składki przez Powiernika do Powierającego.

4. Składka przekazana do DFG nie podlega zwrotowi.

W zakresie wypłaty z Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego

1. Wypłaty z Rachunku Powierniczego dokonywane są w formie bezgotówkowej.

2. Środki wypłacone z Rachunku Deweloper zadysponuje wyłącznie w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, dla którego prowadzony jest Rachunek.

3. W terminie do 10 dni roboczych po stwierdzeniu przez Bank zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę. Przy czym podstawą do wypłaty środków jest pozytywny wynik kontroli zakończenia danego etapu oraz potwierdzenie odprowadzenia składki na rzecz DFG od każdej wpłaty Nabywców na OMRP.

4. Bank wypłaci Deweloperowi środki wpłacone przez Nabywcę, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia Umowy Deweloperskiej.

5. Deweloper zobowiązany jest przygotować stosowną dokumentację umożliwiającą Bankowi stwierdzenie zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Deweloper zobowiązany jest w szczególności udostępnić dokumenty potwierdzające fizyczne wykonanie danego etapu (np. dokumentację zdjęciową, wyciąg z dziennika budowy z wpisem kierownika budowy), jak też dokumenty finansowe sporządzone przez uprawnione osoby, potwierdzające procentowe zużycie środków na dany etap, zgodnie z przyjętym harmonogramem realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego.

6. Bank dokonuje wypłaty środków, przestrzegając przy tym następujących zasad:

1) W harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego zostały określone:

- etapy realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, (co najmniej 4 etapy, maksymalnie 10 etapów).

- szacunkowy procentowy podział kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Koszt każdego z etapów nie może być wyższy niż 25% i niższy niż 10% ogólnej kwoty kosztów Przedsięwzięcia Deweloperskiego wynikającej z harmonogramu.

- zobowiązanie Dewelopera do dostarczenia ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub zgłoszenia zakończenia budowy w ostatnim etapie danego Przedsięwzięcia Deweloperskiego wraz z adnotacją lub oświadczeniem nadzoru budowlanego o braku zastrzeżeń do zakończonej inwestycji, w zależności od zapisów w decyzji o pozwoleniu na budowę.

2) Harmonogram Przedsięwzięcia Deweloperskiego stanowi integralną część Umowy. W przypadku, gdy harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego jest ujęty w Prospekcie Informacyjnym, wówczas Prospekt Informacyjny stanowi integralną część Umowy.

3) Wypłaty z OMRP rozliczane są indywidualnie dla każdego Nabywcy.

4) Wypłata po zakończeniu danego etapu dokonana z OMRP Nabywców zostanie przekazana na rachunek bankowy Dewelopera zgodnie z zasadami określonymi w Umowie rachunku.

5) Wypłata środków pieniężnych z ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego nastąpi po stwierdzeniu zakończenia ostatniego etapu oraz dostarczeniu przez Dewelopera wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z Umowy Deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca.

6) W przypadku, gdy na OMRP Nabywcy saldo zaewidencjonowanych środków przekracza wysokość określonych w harmonogramie wypłat, Bank przekaze Deweloperowi środki wyłącznie w wysokości określonej dla danego etapu.

7) W przypadku, gdy saldo zaewidencjonowanych środków jest mniejsze niż wysokość wypłat określonych w harmonogramie dla danego etapu, Bank przekaze Deweloperowi środki, wyłącznie do wysokości salda OMRP Nabywcy.

7. Bank zastrzega, iż nie wykona wypłat z Rachunku, jeśli w momencie złożenia według wzoru obowiązującego w Banku wniosku o wypłatę środków z

	Rachunku, występują w szczególności poniższe przypadki: 1) niewykonanie zadań z etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, którego wniosek dotyczy, 2) utrata przez Dewelopera pozwolenia na budowę, 3) dokonanie przez Dewelopera zmian istotnych lub zmian prowadzących do zmian istotnych, które wymagają zamiennego Pozwolenia na Budowę, Bank nie wypłaci środków pomimo zgód Nabywców, dopóki Deweloper nie przedstawi pozwolenia zamiennego. 4) powiadomienie przez generalnego wykonawcę (lub któregoś z wykonawców, w przypadku, gdy nie ma generalnego wykonawcy) o przerwaniu robót budowlanych, 5) złożenie przez Dewelopera wniosku o ogłoszenie upadłości lub wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego, 6) przekazanie przez Dewelopera informacji nieprawdziwych w dotychczasowych oświadczeniach skierowanych do Banku w związku z prowadzeniem Rachunku, 7) niedostarczenie przez Dewelopera oświadczenia o wykorzystaniu środków z poprzedniej wypłaty z Rachunku w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, dla którego prowadzony jest Rachunek, tj. na zapłatę wykonawcom, audytorom, spłatę kredytu, o ile został zaciągnięty na finansowanie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, pokrycie kosztów kontroli przeprowadzonej przez Bank, innych kosztów związanych z realizacją Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w tym rozliczenia zobowiązań podatkowych oraz innych zobowiązań zrównanych z zobowiązaniami podatkowymi (warunek nie dotyczy pierwszej wypłaty z Rachunku), 8) niedostarczenia przez Dewelopera, w przypadku, gdy Przedsięwzięcie Deweloperskie realizuje przy pomocy innych wykonawców (generalny wykonawca, podwykonawcy), oświadczenia, iż nie zalega z płatnościami względem tych wykonawców. 8. Wykonując kontrolę zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego określoną w ustępach wyżej, Bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji, a także kontroli w miejscu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego. 9. Deweloper przyjmuje do wiadomości, iż kontrolę Przedsięwzięcia Deweloperskiego, o której mowa w art. 17 Ustawy i realizowanego, na podstawie tej Ustawy, Przedsięwzięcia Deweloperskiego, przeprowadza przedstawiciel Banku zwany Inspektorem Co w przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej 1. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej albo innej umowy dotyczącej przedmiotowego lokalu o której mowa w Ustawie przez nabywcę lub dewelopera, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na OMRP w nominalnej wysokości, niezwłocznie po otrzymaniu skutecznego oświadczenia o odstąpieniu od jednej z tych umów wraz z potwierdzeniem doręczenia oświadczenia o odstąpieniu Deweloperowi. 2. Oświadczenie woli o odstąpieniu od umowy, o której mowa w ust. 1 jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. 3. W przypadku odstąpienia od umowy, o której mowa w ust. 1, przez Dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 Ustawy (a więc w przypadkach niewywiązania się Nabywcy z obowiązków nałożonych na niego w umowie deweloperskiej), Nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy. Co w sytuacji rozwiązania Umowy Deweloperskiej 1. W przypadku rozwiązania Umowy Deweloperskiej z powodu innego niż odstąpienie, Deweloper i Nabywca, jako strony Umowy Deweloperskiej przedstawiają zgodne pisemne oświadczenie woli o podziale środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na OMRP przypisanym do lokalu mieszkalnego powiązanego w Umowie Deweloperskiej z danym Nabywcą. 2. W sytuacji określonej powyżej, Bank wypłaca niezwłocznie środki zgromadzone na OMRP po otrzymaniu pisemnego zgodnego oświadczenia woli stron Umowy Deweloperskiej z podpisami notarialnie poświadczonymi o sposobie zadysponowania środkami zewidencjonowanymi na rzecz Nabywcy na Rachunku oraz dyspozycji płatniczej Nabywcy
Nazwa instytucji zapewniającej	Bank Spółdzielczy w Zgierzu, ul. Długa 62a

bezpieczeństwo środków nabywcy			
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap	Zakres Etapu	Procentowy podział kosztów etapu
	Etap I – do 31.03.2024	przygotowanie Zadania I Przedsięwzięcia Deweloperskiego i czynności niezbędne do rozpoczęcia budowy; nabycie prawa do nieruchomości, projektu, zabezpieczenie zaplecza budowy, rozpoczęcie wykonywania robót ziemnych	12%
	Etap II 01.04.2024 – 30.06.2024	Zakończenie min. 60% dla stanu surowego poziom -1, stanu surowego poziom 0 i instalacji sanitarnych - podposadzkówka	12%
	Etap III 01.07.2024 – 31.10.2024	Zakończenie min. 90% stanu surowego poziomu +1, +2	11%
	Etap IV 01.11.2024 – 30.04.2025	Dokończenie stanu surowego poziomu -1 i poziomu 0 do min. 90%, zakończenie min. 90% stanu surowego poziomu +3, +4, konstrukcji i pokrycia dachów, zew. instalacji sanitarnych, roboty wykończeniowe - garaż	20%
	Etap V 01.05.2025 – 30.09.2025	Wykonanie w 90% Instalacji elektrycznych - garaż, instalacji sanitarnych - garaż w 90%, izolacji i wylewek na balkonach w 90%, ścianki działowe w budynkach min. 90%	13%
	Etap VI 01.10.2025 – 31.12.2025	Wykonanie instalacji elektrycznych wew. min. 50%, instalacji sanitarnych wew. min. 50%, roboty wykończeniowe – tynki wew.	15%
	Etap VII 01.01.2026 – 31.12.2026	Zakończenie robót budowlanych kubaturowych i infrastrukturalnych, zagospodarowanie terenu, dla budynków wykonanych w ramach Zadania I Przedsięwzięcia Deweloperskiego, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie	17%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	1) Jeżeli rzeczywista powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego będzie mniejsza od określonej w umowie deweloperskiej, cena Lokalu Mieszkalnego zostanie odpowiednio zmniejszona i cena ta stanowić będzie iloczyn ceny jednego metra kwadratowego określonej w umowie deweloperskiej i rzeczywistej powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego. Jeżeli rzeczywista powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego będzie mniejsza o ponad 2 %		

(dwa procent) w stosunku do wskazanej w umowie deweloperskiej, Nabywca może ponadto bez żadnych konsekwencji finansowych odstąpić od umowy w terminie 14 (czternaście) dni od otrzymania pisemnego powiadomienia od Dewelopera o wielkości zmniejszonej powierzchni użytkowej. W przypadku odstąpienia od umowy Deweloper zobowiązuje się do zwrotu całości kwot pieniężnych w wysokości nominalnej wpłaconych na poczet ceny w terminie 60 (sześćdziesiąt) dni od daty złożenia przez Nabywcę oświadczenia o odstąpieniu zawierającego zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu Mieszkalnego złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

2) W przypadku, gdy rzeczywista powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego **będzie większa** od powierzchni określonej w umowie deweloperskiej, Nabywca dopłaci Deweloperowi kwotę stanowiącą iloczyn różnicy pomiędzy powierzchnią projektowaną Lokalu Mieszkalnego a powierzchnią rzeczywistą i ceny za jeden metr kwadratowy określonej w umowie deweloperskiej

3) Jeżeli rzeczywista powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego będzie większa o ponad 2 % (dwa procent) w stosunku do wskazanej w umowie deweloperskiej, Nabywca może ponadto bez żadnych konsekwencji finansowych odstąpić od umowy w terminie 14 (czternaście) dni od otrzymania pisemnego powiadomienia od Dewelopera o wielkości zwiększonej powierzchni użytkowej. W przypadku odstąpienia od umowy, Deweloper zobowiązuje się do zwrotu całości kwot pieniężnych w wysokości nominalnej wpłaconych na poczet ceny w terminie 60 (sześćdziesiąt) dni od daty złożenia przez Nabywcę oświadczenia o odstąpieniu zawierającego zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu Mieszkalnego złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

4) Cena metra kwadratowego Lokalu Mieszkalnego jest stała i może ulec zmianie tylko i wyłącznie w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT) w okresie od dnia zawarcia niniejszej Umowy do dnia zawarcia Umowy Przeniesienia Własności. W przypadku zwiększenia stawki podatku VAT przed zawarciem Umowy Przeniesienia Własności w stosunku do stawki wskazanej w umowie deweloperskiej, Deweloper może zwrócić się do Nabywcy na piśmie o zapłatę ceny wyższej o kwotę równą różnicy w podatku VAT. W przypadku zmniejszenia stawki podatku VAT przed zawarciem Umowy Przeniesienia Własności w stosunku do stawki wskazanej, Nabywca ma prawo do nabycia Lokalu Mieszkalnego za cenę niższą o kwotę równą różnicy w podatku VAT

5) Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy w przypadku zwiększenia się ceny w związku z podwyższeniem stawki podatku VAT w sytuacji określonej w pkt. 4. Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy w terminie 14 (czternaście) dni od dnia otrzymania od Dewelopera pisma zawierającego informację o zmianie ceny. W takim przypadku Deweloper zobowiązuje się do zwrotu całości kwot pieniężnych w wysokości nominalnej wpłaconych na poczet ceny w terminie 60 (sześćdziesiąt) dni od daty złożenia przez Nabywcę oświadczenia o odstąpieniu zawierającego zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu Mieszkalnego złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Jeżeli pomimo zwiększenia stawki podatku VAT, Deweloper nie zażąda od Nabywcy dopłaty, wówczas Nabywcy nie przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy; w przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Nabywcę z powodu zmiany stawki podatku VAT Nabywcy nie przysługują wobec Dewelopera żadne roszczenia, z zastrzeżeniem zwrotu Nabywcy całej dotychczas wpłaconej kwoty na poczet ceny Lokalu Mieszkalnego

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

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

Zgodnie z Art. 43 Ustawy Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy:

1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36 Ustawy;

2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której

ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy; 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; 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, w terminie wynikającym z tych umów; 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; 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 lub 2 Ustawy; 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie; 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy; 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe. 2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1–5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy. 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. 6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy. 7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, 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. 8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.
--	---

Artykuł 45 Ustawy mówi, że 1. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń wynikających z zawartej umowy deweloperskiej i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

2. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 Ustawy, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń wynikających z zawartej umowy deweloperskiej.

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

- 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 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 zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;~~
- 2) ~~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, 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. W siedzibie Biura Zarządu Spółki lub w Biurze Sprzedaży Inwestycji Deweloper zapewnia możliwość zapoznania się 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;
- 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) sprawozdaniem spółki dominującej – nie dotyczy;
- 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 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i ...).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku prowadzącego rachunek powierniczy,
- 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, objęte są 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 korzysta także z następujących znaków towarowych:

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

IV. 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i ...).

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	Łączna cena lokalu nr wraz z komórką lokatorską nr i z prawem wyłącznego korzystania z miejsca garażowego w kondygnacji podziemnej nr ... / zewnętrznego miejsca postojowego nr ... złotych brutto (słownie złotych:)
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego	metraż lokali mieszkalnych: od do m2
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego	Lokal: od, zł do, zł za m2 brutto (bez miejsca postojowego i komórki lokatorskiej) Miejsce garażowe podziemne –, zł brutto/szt.; zew. miejsca postojowe:, zł brutto / szt Komórka lokatorska opcjonalnie, zł za 1m2 brutto
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	Do 31 grudnia 2026r.

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	5 naziemne i 1 podziemna
	Technologia wykonania	fundamenty, piwnice, balkony, stropy – żelbet; ściany, ścianki działowe – pustaki, dach – stropodach, stolarka okna – PCV, drzwiowa – aluminium, stal
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	zgodnie z załącznikiem do prospektu
	Liczba lokali w budynku	Budynek A – 105 <i>lub</i> Budynek B – 25 <i>lub</i> Budynek C - 19
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	124 (+ 17 zew. postojowych)
	Dostępne media w budynku	woda, kanalizacja, prąd, co, rtv
	Dostęp do drogi publicznej	dostęp bezpośredni, od ulicy Farbiarskiej
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Zgodnie z załącznikiem do prospektu – „Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego”	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Zgodnie z załącznikami do prospektu : Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego Powierzchnia użytkowa i układ pomieszczeń – zgodnie z z kartą lokalu Standard wykończenia	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Do 30 listopada 2026r.	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Do 31 grudnia 2026r.	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	n/d	
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	n/d	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	n/d	

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji Dewelopera

Lukasz Sek
Lukasz Sek
 Członek Zarządu.....

BIN Inwestycje spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego, karta lokalu
2. Rzut kondygnacji podziemnej z zaznaczeniem lokalizacji komórki/miejsca parkingowego/Rzut z zaznaczeniem lokalizacji zewnętrznego miejsca postojowego
3. Wzór 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.
4. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)
5. Standard wykończenia