Załącznik
do ustawy z dnia 20 maja 2021 r.
(Dz.u. z 2024r. poz.695)

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego ..……..

PROSPEKT INFORMACYJNY

OSTOJA PARK – II ETAP

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)	**LDZ SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ** KRS 0000518717
Adres	Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych	**91-364 Łódź, ul. Zgierska 248** **OFERTA SPRZEDAŻY LOKALI MIESZKALNYCH W BIURZE** **ul. Handlowa 30 lok. 1 Ksawerów**
Numer NIP i REGON	**NIP 7272793159 , REGON 101824600**	
Numer telefonu	**Tel. 570 600 150**	
Adres poczty elektronicznej	**kontakt@eldz.pl**	
Numer faksu	**brak**	
Adres strony internetowej dewelopera	**www.ostojapark.com**	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)

Adres	**95-200 Pabianice, ul. Reymonta 37**
Data rozpoczęcia	**Marzec 2019**
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	**Styczeń 2021**
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	**Łódź, ul. Źródłowa 31**
Data rozpoczęcia	**Marzec 2019r.**
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	**Styczeń 2025r.**
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	**Ksawerów, ul. Handlowa 30, 30A, 30B,**
Data rozpoczęcia	**Wrzesień 2021r.**
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	**Maj 2024r.**

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	**Przeciwko deweloperowi nie toczy się i w przeszłości nie toczyło się żadne postępowanie egzekucyjne.**

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego[4])	**Woj. łódzkie , powiat pabianicki, gmina Ksawerów** **miejscowość: Ksawerów** **DZ. nr 1120/6,** **obręb 0010**
Numer księgi wieczystej	**LD1P/00008017/5**
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	**Nieruchomość, na której realizowane będzie przedsięwzięcie deweloperskie nie posiada żadnych obciążeń hipotecznych. W dziale IV księgi wieczystej nieruchomości, na której realizowane będzie przedsięwzięcie deweloperskie nie dokonano żadnych wpisów, ani nie widnieją żadne wzmianki.**
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i	**nie dotyczy**

stanie prawnym nieruchomości[5])	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia[6])	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)- **brak obiektów**
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – **Brak**
	Plan ogólny gminy - **Brak**
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Ksawerów, Gmina Ksawerów Uchwała nr XXXVI/276/2021 Rady Gminy Ksawerów z dnia 28 kwietnia 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 20 lipca 2021 r., poz. 3228)
	Miejscowy plan rewitalizacji - **Brak**
	Miejscowy plan odbudowy - **Brak**
	Inne[7])
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu – **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** **a**) usługi podstawowe, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego b) urządzenia i obiekty towarzyszące c) zieleń
	Maksymalna intensywność zabudowy – **nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,8**
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy -**nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,8**
	Maksymalna powierzchnia zabudowy – **nie większa niż 60% powierzchni działki**
	Maksymalna wysokość zabudowy – **nie większa niż 16m**
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej**
	Minimalna liczba miejsc do parkowania – **1,2 miejsca na jedno mieszkanie wliczając w to garaż**
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu – **1)obowiązuje zachowanie warunków wynikających z położenia terenów w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 40l Niecka Łódzka i zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych nie powodujących zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód podziemnych, 2) wzdłuż cieków wodnych obowiązuje ciąg ekologiczny o szer. 1,5 m po każdej stronie cieku z**

	obowiązującym zakazem zabudowy budynkami, 3) zakazuje się lokalizacji i działalności przedsięwzięć mogących zawsze znacząco potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego w tym łączności publicznej i infrastruktury technicznej oraz zabudowy mieszkaniowej o ile ustalenia szczegółowe uchwały nie stanowią inaczej, 4) zakazuję się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, 5) działalność usług lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska poza granicami działki,
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią – **nie dotyczy**
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - **w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków uwzględnia się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków: zespół budynków mieszkalnych, ul. Wschodnia 98, 100, 102, 104, murowane, otynkowane początek XX wieku.**
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - **nie dotyczy**
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji – **bezpośrednio z dróg publicznych lub wewnętrznych**
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – **1) dostawa wody z gminnej sieci wodociągowej, 2) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej, 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo lub retencjonowanie, 4) zaopatrzenie w energie elektryczną z sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia, 5) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła, 6)zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników na gaz, 7)gospodarka odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych i gminnych przepisach porządkowych.**
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 – **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o przeznaczeniu pod budownictwo mieszkalne jedno i wielorodzinne, usługowe oraz produkcyjno-magazynowe.**
	Maksymalna intensywność zabudowy – **nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,8**
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy - **nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,8**
	Maksymalna powierzchnia zabudowy – **60%**
	Maksymalna wysokość zabudowy – **16m**
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – **30%**
	Minimalna liczba miejsc do parkowania –**1,2 miejsca na jedno mieszkanie wliczając w to garaż**

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	Sposób użytkowania obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu – **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	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	**Brak danych**

przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[9]), zawarte w:	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	**Brak danych**
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	**Brak danych**
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	**Brak danych**
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	**Brak danych**
	miejscowych planach odbudowy	**Brak danych**
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	**Brak danych**
	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	**Brak informacji o przewidzianych inwestycjach**
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	**Brak informacji o przewidzianych inwestycjach**
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	**Brak informacji o przewidzianych inwestycjach**
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	**Brak informacji o przewidzianych inwestycjach**
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	**Brak informacji o przewidzianych inwestycjach**
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	**Brak informacji o przewidzianych inwestycjach**
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	**Brak informacji o przewidzianych inwestycjach**
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	**Brak informacji o przewidzianych inwestycjach**
	decyzja o zezwoleniu na	**Brak informacji o przewidzianych**

	realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	**inwestycjach**
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	**Brak informacji o przewidzianych inwestycjach**
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	**Tak**	
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	**Tak**	
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	**Nie**	
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	**DECYZJA nr 279/2024 z dnia 21.05.2024r.** wydana przez Starostę Pabianickiego.	
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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.)), 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	**Termin rozpoczęcia: 19.08.2024r.** **Termin zakończenie : 30.12.2026r.**	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	**1**
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami):	**Budynek mieszkalny wielorodzinny**
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	**Zgodnie z zasadami określonymi w Rozporządzeniu Ministra w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 11 września 2020r. (Dz.U. Z 2020r. Poz.1609)** **Norma: PN-ISO 9836 : 2015**	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	**Przedsięwzięcie deweloperskie jest finansowane w 50% ze środków własnych dewelopera oraz w 50% z wpłat klientów. Procentowy udział może być zmienny w czasie w zależności**

		od postępu budowy i sprzedaży. Deweloper dopuszcza w trakcie realizacji inwestycji posiłkowanie się kredytem inwestycyjnym.
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	**nie dotyczy**
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	**Otwarty rachunek powierniczy prowadzony przez ING Bank Śląski SA**
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	**0,45%**
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy (OMRP)– należący do dewelopera rachunek powierniczy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia1997 r. – Prawo bankowe oraz art. 6 ust. 1 pkt 1) i następnych ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym („ustawa"). Na ten rachunek powierniczy nabywca będzie wpłacać środki wyłącznie poprzez specjalnie utworzony dla nabywcy rachunek z indywidualnym numerem (konto ewidencyjne). Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy. Wpłaty dokonywane są zgodnie z postępem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego i w wysokości uzależnionej od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego, określonych w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego. Na żądanie nabywcy Bank przekazuje informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych przez nabywcę w wykonaniu umowy, której jest stroną, zgodnie z prowadzoną w Banku ewidencją wpłat i wypłat na koncie ewidencyjnym odrębnie dla każdego nabywcy oraz informacje dotyczące salda konta ewidencyjnego nabywcy w zakresie danego zadania. Koszty prowadzenia tego rachunku obciążać będą dewelopera. Wypłata środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku powierniczym będzie się odbywała na następujących zasadach: 1) Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny; 2) Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w pkt. 1) powyżej; koszty kontroli ponosi Deweloper; 3) W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w harmonogramie zadania inwestycyjnego, 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 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; 4) Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłaconymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek; 5) W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej, przez jedną ze Stron na podstawie art. 43 ustawy, bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej. 6) W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej w sposób inny niż określony w art. 43 ustawy, strony tej umowy powinny przedstawić zgodne oświadczenia woli (porozumienie) o sposobie podziału środków zgromadzonych na rachunku przez nabywcę i zaewidencjonowanych na koncie ewidencyjnym. 7) Umowa o prowadzenie rachunku określa dokumenty, które nabywca powinien przedłożyć w celu uzyskania wypłaty. 8) W pozostałym zakresie, tj. w zakresie, w jakim wpłacone przez Nabywcę środki, zostały już wypłacone Deweloperowi przez Bank, środki te zwracane są przez Dewelopera w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia o odstąpieniu od umowy przez daną Stronę umowy deweloperskiej. **W związku z koniecznością podpisania przez Dewelopera umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego dane osobowe nabywcy będą przetwarzane przez ING Bank Śląski SA z siedzibą w Katowicach**
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	**ING Bank Śląski SA z siedzibą w Katowicach ul. Sokolskiej 34** **nr KRS 0000005459**
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	**Etap I budowy 25% do 28.02.2025r.** Zakup działki, prace projektowe – opracowanie dokumentacji do uzyskania pozwolenia na budowę, uzyskanie pozwolenia na budowę, wykonanie płyty fundamentowej, wykonanie ścian żelbetowych parteru wraz z szybem windowym na poziomie parteru, wykonanie stropu parteru. **Etap II budowy 25% do 30.09.2025r.** Stan surowy otwarty budynków 6B i 7B wraz ze ściankami działowymi, pokrycie dachowe nad budynkami 6B i 7B, montaż stolarki okiennej w częściach budynków mieszkalnych 6B i 7B **Etap III budowy 20% do 31.03.2026r.** instalacje elektryczne podtynkowe budynków 6B i 7B, tynki wewnętrzne, wykonanie docieplenia budynku bez struktury tynkarskiej, wewnętrzne instalacje wod-kan i c.o. bez osprzętu, **Etap IV budowy 20% do 30.09.2026r.** Posadzki betonowe wewnętrzne, montaż wrót garażowych, montaż drzwi wejściowych do lokali mieszkalnych, montaż aluminium, pokrycie dachu nad częścią parterową budynku (bez warstwy zielonej), wyprawy elewacyjne. **Etap V budowy 10% do 30.12.2026r.** Warstwa zielona nad parterem, montaż osprzętu instalacyjnego, uzbrojenie kotłowni, dostawa i montaż dźwigów osobowych, montaż

	oświetlenia terenu, roboty wykończeniowe części wspólnych, montaż balustrad balkonowych, zewnętrzne sieci i przyłącza, utwardzenie terenu, uzyskanie decyzji pozwolenia na użytkowanie
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	**Cena może ulec zmianie na skutek zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT), jak również na skutek zmiany powierzchni Lokalu stwierdzonej na podstawie dokonanego obmiaru powykonawczego – odpowiednio stosownie do zmian wynikających z przepisów prawa lub stwierdzonej różnicy powierzchni Lokalu.**
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 ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	1. Nabywca ma prawo odstąpić umowy deweloperskiej jeżeli: 1) umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy deweloperskiej, 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy deweloperskiej, 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub 22 Ustawy deweloperskiej 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, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy deweloperskiej, 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego, 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę odrębnej własności Lokalu wraz z prawami związanymi w terminie określonym w niniejszej umowie deweloperskiej, 7) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze 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) 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), 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, 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu 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 28.02.2003 r. – Prawo upadłościowe 2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5 powyżej, Nabywcy mają prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120 (stu dwudziesto)-dniowy termin na przeniesienie odrębnej własności Lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z

tytułu kary umownej za okres opóźnienia, o której mowa w §7 ust. 2 niniejszej umowy.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej 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 niniejszej umowy deweloperskiej w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia.
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9), Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej, po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy.
7. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczeń pieniężnych w terminie lub w wysokości określonych w §3 ust. 5 tego aktu, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.
8. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub do zawarcia umowy przenoszącej własność Lokalu na Nabywcę, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy lub niezawarcie umowy jest spowodowane działaniem siły wyższej.
9. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.
10. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej przez Dewelopera w przypadkach określonych w ust. 7 i 8 powyżej, Nabywca zobowiązany jest wyrazić niezwłocznie zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

1) o zgodzie banku, kasy 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, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania 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; - **nie dotyczy**;

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, kasy 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, kasy 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. - **nie dotyczy**.

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 użytkowania 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.

Z powyższymi dokumentami określonymi w pkt. 1-5 można zapoznać się w lokalu przedsiębiorstwa Dewelopera (miejsc. Ksawerów, ul. Handlowa nr 30 lok 1).

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w **ING Bank Śląski SA** , prowadzącym otwarty 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 **ING Bank Śląski SA**,
- 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 lub kasy, 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 lub kasy,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,

ING Bank Śląski SA 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/.

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 2016r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	.....
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	.....
Cena m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	.....
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w	**30.09.2027r.**

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		
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**
	Technologia wykonania	**Tradycyjna murowana, strop nad I piętrem żelbetowy , stropodach żelbetowy docieplony styropianem spadkowym, pokryty papą termozgrzewalną**
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	**Zgodnie ze standardem stanowiącym załącznik do prospektu**
	Liczba lokali w budynku	**70**
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	**1-2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny**
	Dostępne media w budynku	**Woda, kanalizacja, energia elektryczna, gaz**
	Dostęp do drogi publicznej	**Tak, poprzez działkę nr 1125/4 i 1120/5 (służebność wpis do KW LD1P/00047217/2) oraz sprzedaż udziału w dz.nr 1120/3**
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	**Zgodnie z załącznikiem nr 1**	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	**Zgodnie z załącznikiem nr 3**	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	**do 30.03.2027r.**	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	**do 30.09.2027r.**	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem	**Nie dotyczy**	

jednorodzinnym	
Cenę 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 mieszkalnego
2. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
3. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem pomieszczenia gospodarczego
4. Rzut hali garażowej
5. 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.
6. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji
7. Standard wykończenia