

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Budstol Invest Sp. z o.o. Sąd Rejonowy w Bydgoszczy XIII Wydział KRS NR KRS 0000909047	
Adres	ul. Pestalozziego 3, 85-095 Bydgoszcz	
Numer NIP i REGON	554-289-37-12	340679280
Numer telefonu	+48 52 385 02 90 +48 601 354 354 +48 797 354 354	
Adres poczty elektronicznej	biuro@budstol-invest.pl	
Numer faksu	+48 52 385 02 90	
Adres strony internetowej dewelopera	www.budstol-invest.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Wyzwolenia 114C w Bydgoszczy
Data rozpoczęcia	V 2019r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	XI 2021r.

PRZYKŁAD PRZEDOSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Nakielska 224-226 w Bydgoszczy
Data rozpoczęcia	VI 2020r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	I 2023r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Pod Skarpą w Bydgoszczy
Data rozpoczęcia	VIII 2023r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	V 2024r.

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwoty powyżej 100 000 zł	nie
---	-----

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	ul. Strzelecka 55 w Bydgoszczy, dz. nr 284/2, 281/5, 281/1 obręb 0074
Numer księgi wieczystej	BY1B/00001623/7
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	1. Hipoteka umowna łączna do kwoty 20 736 054,00 PLN na rzecz Warszawskiego Banku Spółdzielczego 2. Hipoteka umowna łączna do kwoty 1 500 000,00 PLN na rzecz Warszawskiego Banku Spółdzielczego Zostały złożone wnioski o wykreślenie ww. obciążeń hipotecznych, w związku ze spłatą zobowiązania.
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	n/d

1) Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

2) W szczególności imię, i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości) W sąsiedztwie znajduje się szkoła wraz z boiskiem szkolnym oraz w dalszej odległości cmentarz.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Nr IX/80/11 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 23 marca 2011r.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	B21.MW
	Miejscowy plan odbudowy	n/d
	Inne ⁴⁾	n/d
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	B21.MW (podst.: zabudowa mieszk. wielorodzinna) B18.KD-L (teren. drogi publiczne)
	Maksymalna intensywność zabudowy	brak
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	brak
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	max. 45%
	Maksymalna wysokość zabudowy	B21.MW – max. 17m wys. wszelkich obiektów nie może przekroczyć 109 do 117 m n. p. m. B18.KD-L – n/d
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	20%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	w granicach nieruchomości należy zapewnić 1,5 m.p / 1 mieszkanie (razem zaplanowano 57 miejsc postojowych)
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – teren należy do rodzaju terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony przed hałasem;
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	n/d

3) W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

4) Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie:

- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (Centralny Port Komunikacyjny),
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
- 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
- 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
- 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
- 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 7) uznania zabytku za pomnik historii,
- 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
- 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Przedmiotowa nieruchomość nie jest wpisana do rejestru zabytków oraz do gminnej ewidencji zabytków,
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	n/d
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenów dróg przyległych, oznaczonych w planie B18.KD-L i B26.KDL do ul. Strzeleckiej
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	przebieg kabla SN z terenu oznaczonego w planie symbolem B24.IE, obowiązuje po granicy działek nr 269/1, 272/1, 277/1, obr.74 i biegnie przez teren B21.MW.
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 ⁵⁾	Przeznaczenie terenu	UCHWAŁA Nr IX/80/11 RADY MIASTA BYDGOSZCZY z dnia 23 marca 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Górzyskowo - Gnieźnieńska” w Bydgoszczy. B14.KSg-U - teren parkingu kubaturowego, teren zabudowy usługowej; B16.UO - teren usług oświaty (zespół szkół); B20.MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej (nieuciążliwej); B22.MN-MW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy wielorodzinnej B23.MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	Maksymalna intensywność zabudowy	brak
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	brak
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	B20.MN-U, B23.MN - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 40%, B22.MN-MW - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 45%,
	Maksymalna wysokość zabudowy	B14.KSg-U, B16.UO - obowiązuje wysokość zabudowy nie większa niż 12,0 m i nieprzekraczająca trzech kondygnacji B20.MN-U - wysokość wszelkich obiektów nie może przekroczyć od 109 do 115,5 m n.p.m B22.MN-MW - obowiązuje wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji, nie więcej niż 10,0 m dla zabudowy jednorodzinnej oraz wysokość do czterech kondygnacji, nie więcej niż 17,0 m dla zabudowy wielorodzinnej

		B23.MN - obowiązuje wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji, nie więcej niż 10,0 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	25%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	w granicach nieruchomości należy zapewnić 1,5 m.p / 1 mieszkanie (razem zaplanowano 57 miejsc postojowych w podziemnym garażu wielostanowiskowym)
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	n/d
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	n/d,
	forma architektoniczna	n/d
	usytuowanie linii zabudowy	n/d
	intensywność wykorzystania terenu	n/d
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	n/d
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	n/d

5) W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	n/d
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	n/d
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	n/d
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	n/d
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	n/d
	nadziemna intensywność zabudowy	n/d
	wysokość zabudowy	n/d
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	brak źródło: https://www.mpu.bydgoszcz.pl/plany/
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Brak źródło: https://www.mpu.bydgoszcz.pl/studium/
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Deweloper: adres inwestycji: Franciszka Żwirki I Stanisława Wigury 54C, 85-310 Bydgoszcz Deweloper: adres inwestycji: Orla 15, 85-301 Bydgoszcz Deweloper: adres inwestycji: Stanisława Leszczyńskiego, 85-137 Bydgoszcz
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	brak
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	brak
	miejscowych planach odbudowy	brak
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	brak
	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	- w wyniku przeszukania ogólnodostępnych informacji nie stwierdzono wydania w latach 2021-2024 wydanych decyzji środowiskowych dla inwestycji w promieniu 1 km, która mogłaby negatywnie wpływać na obszar objęty zadaniem inwestycyjnym. Deweloper dołożył wszelkich starań w celu przedłożenia nabywcy pełnej informacji odnośnie przewidzianych inwestycji

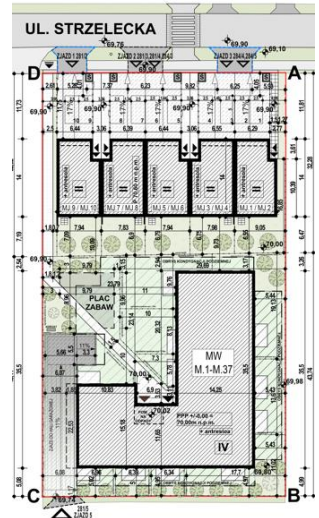
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	- w wyniku przeszukania ogólnodostępnych informacji nie stwierdzono wydania w latach 2021-2024 wydanych decyzji środowiskowych dla inwestycji w promieniu 1 km, która mogłaby negatywnie wpływać na obszar objęty zadaniem inwestycyjnym. Deweloper dołożył wszelkich starań w celu przedłożenia nabywcy pełnej informacji odnośnie przewidzianych inwestycji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji i w zakresie lotniska użytku publicznego	- w wyniku przeszukania ogólnodostępnych informacji nie stwierdzono wydania w latach 2021-2024 wydanych decyzji środowiskowych dla inwestycji w promieniu 1 km, która mogłaby negatywnie wpływać na obszar objęty zadaniem inwestycyjnym. Deweloper dołożył wszelkich starań w celu przedłożenia nabywcy pełnej informacji odnośnie przewidzianych inwestycji
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	- w wyniku przeszukania ogólnodostępnych informacji nie stwierdzono wydania w latach 2021-2024 wydanych decyzji środowiskowych dla inwestycji w promieniu 1 km, która mogłaby negatywnie wpływać na obszar objęty zadaniem inwestycyjnym. Deweloper dołożył wszelkich starań w celu przedłożenia nabywcy pełnej informacji odnośnie przewidzianych inwestycji

- 6) Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	w wyniku przeszukania ogólnodostępnych informacji nie stwierdzono wydania w latach 2021-2024 wydanych decyzji środowiskowych dla inwestycji w promieniu 1 km, która mogłaby negatywnie wpływać na obszar objęty zadaniem inwestycyjnym. Deweloper dołożył wszelkich starań w celu przedłożenia nabywcy pełnej informacji odnośnie przewidzianych inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	w wyniku przeszukania ogólnodostępnych informacji nie stwierdzono wydania w latach 2021-2024 wydanych decyzji środowiskowych dla inwestycji w promieniu 1 km, która mogłaby negatywnie wpływać na obszar objęty zadaniem inwestycyjnym. Deweloper dołożył wszelkich starań w celu przedłożenia nabywcy pełnej informacji odnośnie przewidzianych inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	- w wyniku przeszukania ogólnodostępnych informacji nie stwierdzono wydania w latach 2021-2024 wydanych decyzji środowiskowych dla inwestycji w promieniu 1 km, która mogłaby negatywnie wpływać na obszar objęty zadaniem inwestycyjnym. Deweloper dołożył wszelkich starań w celu przedłożenia nabywcy pełnej informacji odnośnie przewidzianych inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	- w wyniku przeszukania ogólnodostępnych informacji nie stwierdzono wydania w latach 2021-2024 wydanych decyzji środowiskowych dla inwestycji w promieniu 1 km, która mogłaby negatywnie wpływać na obszar objęty zadaniem inwestycyjnym. Deweloper dołożył wszelkich starań w celu przedłożenia nabywcy pełnej informacji odnośnie przewidzianych inwestycji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	- w wyniku przeszukania ogólnodostępnych informacji nie stwierdzono wydania w latach 2021-2024 wydanych decyzji środowiskowych dla inwestycji w promieniu 1 km, która mogłaby negatywnie wpływać na obszar objęty zadaniem inwestycyjnym. Deweloper dołożył wszelkich starań w celu przedłożenia nabywcy pełnej informacji odnośnie przewidzianych inwestycji

	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	- w wyniku przeszukania ogólnodostępnych informacji nie stwierdzono wydania w latach 2021-2024 wydanych decyzji środowiskowych dla inwestycji w promieniu 1 km, która mogłaby negatywnie wpływać na obszar objęty zadaniem inwestycyjnym. Deweloper dołożył wszelkich starań w celu przedłożenia nabywcy pełnej informacji odnośnie przewidzianych inwestycji
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	762/2021 Prezydent Miasta Bydgoszczy	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Decyzja nr PINB.5121.5.2025.JW z dnia 20.03.2025r.	
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 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesieniu sprzeciwu przez ten organ	n/d	

*niepotrzebne skreślić.

Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	n/d	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	02.2022r. – 01.2025r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1 budynek wielorodzinny z garażem podziemnym oraz niezbędna infrastruktura obejmująca instalacje wew. i zew. oraz chodniki, stanowiska postojowe i plac zabaw
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Odległość budynku wielorodzinnego stanowiących Etap I od budynku jednorodzinnych stanowiącego Etap II wynosi 9,7m 
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Obmiar wg normy PN-ISO 9836:2015-12 z uwzględnieniem Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t. jedn. Dz. U. z 2022r., poz. 1679).	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	środki własne 36% kredyt bankowy 64%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Warszawski Bank Spółdzielczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Otwarty rachunek powierniczy zakłada ich wypłatę zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego, czyli po zakończeniu każdego etapu budowy. Z zastrzeżeniem, że transze, które otrzymuje deweloper nie mogą być mniejsze niż 10% i nie większe niż 25% kosztów projektu. Otwarty rachunek powierniczy	

	1. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera. 2. Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę (na otwarty rachunek powierniczy) zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego po otrzymaniu oświadczenia Dewelopera o ukończeniu danego etapu zgodnie z zapisami § 5 ust. 6 umowy deweloperskiej, a przedstawionym poniżej, po otrzymaniu oświadczenia Dewelopera o ukończeniu danego etapu, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane. 3. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej zgodnie z art. 29 ustawy bank wypłaca Nabywcom przypadające im środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej wraz ze zgodą na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu, sporządzone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi w przypadku, gdy złożony został wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej. 4. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 29 ustawy, strony przedstawią oświadczenie (w formie aktu notarialnego) o rozwiązaniu umowy deweloperskiej oraz zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. 5. Bank wypłaca środki pieniężne w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu wymaganych oświadczeń od Nabywcy i dewelopera. 6. Forma oświadczeń musi być zgodna z wymogami banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy.																		
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	WARSZAWSKI BANK SPÓŁDZIELCZY; KRS 0000082262, NIP 525-000-61-76, REGON 000509643																		
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<table><tr><th>Nr etapu</th><th>Zakres realizacji etapu</th><th>Procentowy podział kosztów</th></tr><tr><td>1</td><td>Zakup gruntu, notariusz, projekt, geodeta do dnia 01.05.2022r.</td><td>14%</td></tr><tr><td>2</td><td>Przygotowanie terenu pod budowę (wyburzenie, wycinka drzew), ogrodzenia, zaplecze socjalne, roboty ziemne, fundamenty, ściany fundamentowe, strop nad garażem pod częścią mieszkalną, kanalizacja sanitarna podposadzkowa budynków, instalacja elektryczna ogromowa - bednarka fundamentowa do dnia 30.06.2023r.</td><td>17%</td></tr><tr><td>3</td><td>Ściany konstrukcyjne parteru, strop nad parterem, podciągi, wieńce wykonanie przyłączy wod-kan, wykonanie hydroizolacji hali garażowej do dnia 30.09.2023 r.</td><td>12%</td></tr><tr><td>4</td><td>Ściany konstrukcyjne I piętra, strop nad I piętrzem, podciągi, wieńce, wykonanie ścian działowych w piwnicy, wykonanie instalacji kanalizacji deszczowej i sanitarnej pod stropem hali garażowej do dnia 30.11.2023 r.</td><td>10%</td></tr><tr><td>5</td><td>Ściany konstrukcyjne II piętra, strop nad II piętrzem, podciągi, wieńce wykonanie ścian działowych w 6 z 37 lokali instalacji</td><td>10%</td></tr></table>	Nr etapu	Zakres realizacji etapu	Procentowy podział kosztów	1	Zakup gruntu, notariusz, projekt, geodeta do dnia 01.05.2022r.	14%	2	Przygotowanie terenu pod budowę (wyburzenie, wycinka drzew), ogrodzenia, zaplecze socjalne, roboty ziemne, fundamenty, ściany fundamentowe, strop nad garażem pod częścią mieszkalną, kanalizacja sanitarna podposadzkowa budynków, instalacja elektryczna ogromowa - bednarka fundamentowa do dnia 30.06.2023r.	17%	3	Ściany konstrukcyjne parteru, strop nad parterem, podciągi, wieńce wykonanie przyłączy wod-kan, wykonanie hydroizolacji hali garażowej do dnia 30.09.2023 r.	12%	4	Ściany konstrukcyjne I piętra, strop nad I piętrzem, podciągi, wieńce, wykonanie ścian działowych w piwnicy, wykonanie instalacji kanalizacji deszczowej i sanitarnej pod stropem hali garażowej do dnia 30.11.2023 r.	10%	5	Ściany konstrukcyjne II piętra, strop nad II piętrzem, podciągi, wieńce wykonanie ścian działowych w 6 z 37 lokali instalacji	10%
Nr etapu	Zakres realizacji etapu	Procentowy podział kosztów																	
1	Zakup gruntu, notariusz, projekt, geodeta do dnia 01.05.2022r.	14%																	
2	Przygotowanie terenu pod budowę (wyburzenie, wycinka drzew), ogrodzenia, zaplecze socjalne, roboty ziemne, fundamenty, ściany fundamentowe, strop nad garażem pod częścią mieszkalną, kanalizacja sanitarna podposadzkowa budynków, instalacja elektryczna ogromowa - bednarka fundamentowa do dnia 30.06.2023r.	17%																	
3	Ściany konstrukcyjne parteru, strop nad parterem, podciągi, wieńce wykonanie przyłączy wod-kan, wykonanie hydroizolacji hali garażowej do dnia 30.09.2023 r.	12%																	
4	Ściany konstrukcyjne I piętra, strop nad I piętrzem, podciągi, wieńce, wykonanie ścian działowych w piwnicy, wykonanie instalacji kanalizacji deszczowej i sanitarnej pod stropem hali garażowej do dnia 30.11.2023 r.	10%																	
5	Ściany konstrukcyjne II piętra, strop nad II piętrzem, podciągi, wieńce wykonanie ścian działowych w 6 z 37 lokali instalacji	10%																	

			elektrycznej w 6 z 37 lokali, wykonanie sieci zewnętrznej kanalizacji deszczowej i sanitarnej dla budynku wielorodzinnego do dnia 28.02.2024 r.		
		6	ściany konstrukcyjne III piętra wykonanie konstrukcji dachu wykonanie ścian działowych w 15 z 37 lokali, wykonanie pionów wod-kan i c.o. wykonanie instalacji elektrycznej w 15 z 37 lokali, montaż okien na kondygnacji parter i I piętro do dnia 31.05.2024 r.	13%	
		7	wykonanie pokrycia dachowego wykonanie elewacji południowej i wschodniej, wykonanie tynków na kondygnacji parteru i I piętra wykonanie posadzek parteru, montaż okien wykonanie, instalacji co i wod-kan w 18 z 37 lokali wykonanie instalacji elektrycznej w 25 lokalach z 37 do dnia 30.07.2024 r.	12%	
		8	schody i balustrady, wykonanie elewacji, montaż windy, montaż drzwi do mieszkań, wykonanie tynków, wykonanie instalacji wewnętrznych, wykonanie posadzek, ogrodzenie terenu, kostka, wykończenie klatki schodowej, montaż systemowych zabudów komórek lokatorskich do dnia 31.10.2024 r.	12%	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji		Cena nie będzie waloryzowana. Zmiana ceny dopuszczalna jest w przypadku zmiany wysokości stawki podatku VAT, proporcjonalnie do zmiany jej wysokości, z zastrzeżeniem iż w takim przypadku nabywcy lokalu będzie przysługiwało prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej Zmiana może dotyczyć wyłącznie rat niezapłaconych do chwili zmiany stawek podatku VAT.			

7) Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177 oraz z 2023 r. poz. 1114) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

* niepotrzebne skreślić.

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

wg § 10 umowy deweloperskiej

Nabywca ma prawo odstąpić od **Umowy**:

- a) jeżeli **Umowa** nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 **Ustawy**;
 - b) jeżeli informacje zawarte w **Umowie** nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 **Ustawy**;
 - c) jeżeli **Deweloper** nie doręczył zgodnie z art. 21 i art. 22 **Ustawy** prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;
 - c) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach do niego, na podstawie, których zawarto **Umowę**, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu podpisania **Umowy**;
 - e) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie, którego zawarto **Umowę**, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do **Ustawy**;
 - f) w przypadku nie przeniesienia na **Nabywcę** prawa odrębnej własności **Lokalu**, w terminie określonym w niniejszej **Umowie**.
 - g) 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**;
 - h) 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**;
 - i) w przypadku niewykonania przez **Dewelopera** obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 **Ustawy** w terminie określonym w tym przepisie;
 - j) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w [art. 41 ust. 11 Ustawy](#);
 - k) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 **Ustawy**;
- jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.

W przypadku:

- l) o którym mowa w ust. 1 lit. a - e niniejszego paragrafu, **Nabywca** ma prawo odstąpienia od **Umowy** w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.
- o którym mowa w ust. 1 lit. f niniejszego paragrafu, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od **Umowy** **Nabywca** wyznacza **Deweloperowi** 120-dniowy termin na przeniesienie prawa, o którym mowa w art. 1 **Ustawy** (prawa odrębnej własności **Lokalu**), a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej **Umowy**. **Nabywca** zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.
- o którym mowa w ust. 1 lit. g niniejszego paragrafu **Nabywca** ma prawo odstąpienia od **Umowy** po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 **Ustawy**.
- o którym mowa w ust. 1 lit. h niniejszego paragrafu **Nabywca** ma prawo odstąpienia od **Umowy** w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.
- o którym mowa w ust. 1 lit. i niniejszego paragrafu **Nabywca** ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 **Ustawy**.

Deweloper ma prawo odstąpić od **Umowy** w przypadku niespełnienia przez **Nabywcę** świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej 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.

Deweloper ma prawo odstąpić od **Umowy** w przypadku niestawienia się **Nabywcy** do **Odbioru Lokalu** lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na **Nabywcę** prawo odrębnej własności **Lokalu**, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie, co najmniej 60 dni, chyba, że niestawienie się **Nabywcy** jest spowodowane działaniem siły wyższej.

W przypadku skorzystania przez **Nabywcę** z prawa odstąpienia, o którym mowa wyżej, **Umowa** uważana jest za niezawartą, a **Nabywca** nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od **Umowy**. **Deweloper** ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia **Nabywcy** o odstąpieniu od umowy zwrócić nabywcy środki wypłacone **Deweloperowi** przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją **Umowy**.

Oświadczenie woli **Nabywcy** o odstąpieniu od **Umowy** jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczeń wpisanych do księgi wieczystej prowadzonej dla **Nieruchomości** na jego rzecz (w tym o przeniesienie własności **Lokalu**) i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

	W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera w przypadkach wskazanych w ust. 3 i 4 niniejszego paragrafu Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczeń wpisanych do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości na jego rzecz (w tym o przeniesienie własności Lokalu), w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Oświadczenie powyższe Nabywca powinien złożyć w terminie 14 dni od daty otrzymania oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu od Umowy pod rygorem zapłaty kary umownej w wysokości 0,1 % ustalonej w § 5 ust. 1 Umowy ceny sprzedaży za każdy dzień opóźnienia, chyba że opóźnienie powstało z przyczyn niezależnych od Nabywcy. W przypadku wyrządzenia szkody Deweloperowi wynikłej z nie wykreślenia z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności Lokalu przewyższającego wartość zastrzeżonej kary umownej, Nabywca będzie nadto zobowiązany do zapłaty odszkodowania uzupełniającego. Strony są zobowiązane do naprawienia szkody z tytułu wykonania niniejszej Umowy na zasadach ogólnych z wyjątkiem sytuacji wyraźnie wymienionych w Umowie. W przypadku, gdy z przyczyny leżącej po którejkolwiek ze Stron Umowy nastąpi opóźnienie w zawarciu umowy przenoszącej własność Lokalu na Nabywcę, drugiej Stronie przysługuje prawo żądania zapłaty kary umownej w wysokości 0,1% ceny ustalonej w § 5 ust. 1 Umowy za każdy dzień zwłoki albo w wysokości równej iloczynowi 1/365 stawki odsetek ustawowych za opóźnienie i ceny ustalonej w § 5 ust. 1 Umowy za każdy dzień opóźnienia, z zachowaniem prawa do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych. W przypadku odstąpienia od Umowy stosuje się przepis art. 494 kodeksu cywilnego, z zastrzeżeniem art. 44 Ustawy deweloperskiej. Wierzytelności wynikające z niniejszej Umowy mogą być przenoszone na rzecz innych osób jedynie za zgodą drugiej Strony Umowy. Przelew wierzytelności wynikających z niniejszej Umowy powinien być dokonany w formie pisemnej pod rygorem nieważności, chyba że z przepisów powszechnie obowiązującego prawa wynikać będzie obowiązek zachowania formy szczególnej. oraz na podstawie art. 43. ustawy
--	---

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

1) 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 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, 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.

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, 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 zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy 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, kasy 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, kasy 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 Warszawskim Banku Spółdzielczym, 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 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Warszawskiego Banku Spółdzielczego,
- 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 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,
- Warszawski Bank Spółdzielczy 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/>.

III. 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 2022 r. poz. 2324, 2339, 2640 i 2707 oraz z 2023 r. poz. 180, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843)

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.