Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego **30.09.2026**

PROSPEKT INFORMACYJNY

Osiedle przy lesie – Andrespol
(dz. nr 343, Andrespol, ul. Krzywa 20)

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	**DPM Andrespol sp. z o.o.** **KRS 0001221958**	
Adres	**Siedziba: 05-090 Janki, ul. Falencka 1C** **Biuro sprzedaży:** **Andrespol, ul. Krzywa 20 (po wcześniejszym umówieniu)**	
Numer NIP i REGON	**534-270-75-38**	**543916023**
Numer telefonu	**+48 500 877 450**	
Adres poczty elektronicznej	**kontakt@dpminvest.pl**	
Numer faksu		
Adres strony internetowej dewelopera	**www.dpminvest.pl**	

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	n/d

Data rozpoczęcia	n/d
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	n/d
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	n/d
Data rozpoczęcia	n/d
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	n/d
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	n/d
Data rozpoczęcia	n/d
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	n/d

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę 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)]	Działka **343**, numer obrębu ewidencyjnego: **0001 Andrespol**. Łódź, ul. Tabelowa	
Numer księgi wieczystej	**LD1M/00104756/7**	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	BRAK	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości[2)]	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia[3)]	BRAK	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Uchwała nr XVI/152/15 Rady Gminy Andrespol z dnia 16.11.2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Andrespol "
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała Nr XXXII/340/05 Rady Gminy Andrespol z dnia 12.04.2005 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Andrespol
	Miejscowy plan rewitalizacji	Brak
	Miejscowy plan odbudowy	Brak

[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.

	Inne[4)]	Brak
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	1)przeznaczenie podstawowe: a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 2) przeznaczenie uzupełniające: a) możliwość lokalizacji obiektów pomocniczych i gospodarczych b) możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej oraz handlowo-usługowej c) możliwość lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Minimalna - brak Maksymalna – do 50% (powierzchnia zabudowy)
	Maksymalna wysokość zabudowy	Do trzech kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	50%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2 miejsca na lokal
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Gminny program ochrony środowiska dla gminy Andrespol – maj 2005
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak

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	Brak
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	z dróg publicznych oznaczonych symbolami: KW1 oraz 30KD
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Brak
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[3)]	Przeznaczenie terenu	Przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MN), zabudowa mieszkaniowo-usługowa (MU) oraz mieszkaniowa wielorodzinna (MW)
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Minimalna - brak Maksymalna – do 60% (powierzchnia zabudowy)
	Maksymalna wysokość zabudowy	Do trzech kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	minimum 40%

[3)] W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu".

	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1 miejsce na mieszkanie
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	Brak
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Brak
	forma architektoniczna	Brak
	usytuowanie linii zabudowy	Brak
	intensywność wykorzystania terenu	Brak
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Brak
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak

	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	brak
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	brak
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	brak

	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	brak
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[4)], zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	https://www.bip.andrespol.pl/87,plany-i-programy-lokalne
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	https://www.bip.andrespol.pl/87,plany-i-programy-lokalne
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	https://www.bip.andrespol.pl/87,plany-i-programy-lokalne
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	https://www.bip.andrespol.pl/78,decyzje-srodowiskowe
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	https://www.bip.andrespol.pl/
	miejscowych planach odbudowy	https://www.bip.andrespol.pl/
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	https://www.bip.andrespol.pl/
	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	Informacje Wojewoda Łódzki publikuje pod adresem: https://www.gov.pl/web/uw-lodzki/wykaz-decyzji-wojewody-lodzkiego

[4)] 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 linii kolejowej	Informacje Wojewoda Łódzki publikuje pod adresem: https://www.gov.pl/web/uw-lodzki/wykaz-decyzji-wojewody-lodzkiego
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Informacje Wojewoda Łódzki publikuje pod adresem: https://www.gov.pl/web/uw-lodzki/wykaz-decyzji-wojewody-lodzkiego
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Informacje Wojewoda Łódzki publikuje pod adresem: https://www.gov.pl/web/uw-lodzki/wykaz-decyzji-wojewody-lodzkiego

	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Informacje Wojewoda Łódzki publikuje pod adresem: https://www.gov.pl/web/uw-lodzki/wykaz-decyzji-wojewody-lodzkiego
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Informacje Wojewoda Łódzki publikuje pod adresem: https://www.gov.pl/web/uw-lodzki/wykaz-decyzji-wojewody-lodzkiego
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Informacje Wojewoda Łódzki publikuje pod adresem: https://www.gov.pl/web/uw-lodzki/wykaz-decyzji-wojewody-lodzkiego
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Informacje Wojewoda Łódzki publikuje pod adresem: https://www.gov.pl/web/uw-lodzki/wykaz-decyzji-wojewody-lodzkiego
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Informacje Wojewoda Łódzki publikuje pod adresem: https://www.gov.pl/web/uw-lodzki/wykaz-decyzji-wojewody-lodzkiego
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Informacje Wojewoda Łódzki publikuje pod adresem: https://www.gov.pl/web/uw-lodzki/wykaz-decyzji-wojewody-lodzkiego
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		

Czy jest pozwolenie na budowę	tak[5]	~~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	Decyzja nr: 284/2026 z dnia 14.08.2026 r. wydana przez: Starosta Łódzki Wschodni, Decyzja stała się ostateczna z dniem 14.08.2026	
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 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 wnie-sienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	

[5] Niepotrzebne skreślić.

Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie budowy: 01.09.2026 Planowane zakończenie: 30.10.2027	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	7 budynków jednorodzinnych dwulokalowych
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	4,4 m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Zgodnie z normą budowlaną PN-ISO 9836:2022	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	40% - środki własne 60% - środki z rachunków powierniczych
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Bank Polskiej Spółdzielczości SA w Warszawie, Oddział w Łodzi
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	Deweloper korzysta z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. Oddział w Łodzi 90-450 Łódź, ul. Żwirki 2. Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy – to zgodnie z art. 5 pkt 9 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U.2011 nr 232 poz. 1377) należący do dewelopera rachunek powierniczy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2002 r. Nr 72, poz. 665, z późn. zm.) służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w tej umowie; Mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony będzie zgodnie z zasadami określonymi w w/w ustawie: - dla przedsięwzięcia deweloperskiego deweloper zawiera umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zwanego dalej „mieszkaniowym rachunkiem powierniczym” - bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy.	

<table>
<tr><td></td><td>- bank na żądanie nabywcy informuje o dokonanych wpłatach i wypłatach.
- prawo wypowiedzenia umowy, przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów.
- w przypadku wypowiedzenia umowy deweloper niezwłocznie zakłada nowy rachunek powierniczy w innym banku , nie później niż w ciągu 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy.
- środku zgromadzone na likwidowanym rachunku będą przekazywane przez bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek , na rachunek powierniczy otwarty w innym banku.
- w przypadku niezłożenia przez dewelopera dyspozycji przelewu środków, na rachunek powierniczy w innym banku, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy, bank zwraca środki znajdujące się na rachunku nabywcom. umowa o prowadzenie rachunku nie może ulec zmianie bez zgody nabywcy, z wyjątkiem oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na rachunku, z tym że sposób ustalania wysokości oprocentowania określony jest w tej umowie.
- deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z rachunku, wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek.
- koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie rachunku obciążają dewelopera
- zgodnie z art. 17 Ustawy Deweloperskiej z dn. 20.05.2021 Bank lub kasa dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3, także w zakresie szerszym niż określony w ust. 4, jeżeli wynika to z umowy zawartej z deweloperem
- bank wypłaca deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.
W związku z koniecznością podpisania przez Dewelopera umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego dane osobowe Nabywcy będą przetwarzane przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. Oddział w Łodzi 90-450 Łódź, ul. Żwirki 2.</td></tr>
<tr><td>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</td><td>Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. Oddział w Łodzi 90-450 Łódź, ul. Żwirki 2</td></tr>
<tr><td>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</td><td>
<table>
<tr><th>Etap realizacji inwestycji</th><th>Opis/zakres prac etapu inwestycji</th><th>Udział kosztów etapu w ogólnych kosztach inwestycji</th><th>Planowany termin realizacji</th></tr>
<tr><td>Etap I</td><td>Zakup działki, Projekt budynków i zagospodarowania terenu, Pozwolenie na budowę, Organizacja zaplecza budowy.</td><td>20%</td><td>do 30.08.26</td></tr>
<tr><td>Etap II</td><td>Roboty ziemne, Ławy fundamentowe, Ściany fundamentowe, Uzyskanie poziomu "zero"</td><td>16%</td><td>do 30.11.26</td></tr>
<tr><td>Etap III</td><td>Ściany nośne parteru, Stropy i schody , Ściany nośne piętra, Dach – konstrukcja (50%), Dach - podłoże i pokrycie (50%), Dach - obróbki blacharskie (50%), Zewnętrzna instalacja wodociągowa</td><td>20%</td><td>do 30.04.27</td></tr>
<tr><td>Etap IV</td><td>Dach – konstrukcja (100%), Dach - podłoże i pokrycie (100%), Dach - obróbki blacharskie (100%),
Ścianki działowe (50%), Zewnętrzna instalacja kanalizacyjna</td><td>14%</td><td>do 30.06.27</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

	Etap V	Ścianki działowe (100%), Stolarka okienna i drzwiowa, Wewnętrzne instalacje wod-kan, Wewnętrzne instalacje elektryczne, Tynki wewnętrzne (25%), Tynki wewnętrzne (100%), Ocieplenie zewnętrzne i elewacja (50%), Zewnętrzna instalacja elektryczna	20%	do 15.09.27
	Etap VI	Posadzki, Wewnętrzna instalacja CO, Ocieplenie zewnętrzne i elewacja (100%), Droga wewnętrzna, Uporządkowanie i zagospodarowanie terenu, Zawiadomienie PINB o zakończeniu budowy/zgłoszenie do użytkowania	10%	do 30.10.27
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena brutto może ulec zmianie na skutek zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT) przed dokonaniem przez Nabywcę pełnego rozliczenia z tytułu umowy deweloperskiej: 1) W przypadku podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) i mającej wpływ na wysokość ceny brutto przed dokonaniem przez Nabywcę pełnego rozliczenia Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej, powyższe prawo Nabywca może wykonać przez złożenie odpowiedniego oświadczenia na piśmie w terminie 14 (czternaście) dni od dnia poinformowania o powyższym przez Sprzedawcę. Nabywca obowiązany jest wyrazić w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym zgodę na wykreślenie praw i roszczeń ujawnionych na podstawie umowy deweloperskiej w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości. Nieskorzystanie przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia w powyższym terminie oznacza utratę możliwości skorzystania przez Nabywcę z tego uprawnienia w terminie późniejszym. W przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia od umowy deweloperskiej z powodu podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT), kwoty przypadające do zapłaty po dniu podwyższenia stawki tego podatku zostaną podwyższone o kwotę wynikającą ze wzrostu tej stawki w terminie wskazanym przez Sprzedawcę, nie krótszym niż 14 (czternaście) dni od dnia doręczenia Nabywcy stosownego wezwania. 2) W przypadku obniżenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) przed dokonaniem przez Nabywcę pełnego rozliczenia ceny brutto w stosunku do stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy deweloperskiej, Sprzedawca odpowiednio obniży cenę brutto w taki sposób, że do kwot przypadających do zapłaty po dniu obniżenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) odliczy podatek. W przypadku zmiany ceny brutto wyżej wskazanej wynikającej ze zmiany stawek podatku od towarów i usług (VAT) i nieskorzystania przez Nabywcę z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej Sprzedawca doręczy Nabywcy nowy harmonogram płatności, uwzględniający zmianę stawki podatku od towarów i usług (VAT).		

[7)] Zgodnie z art. 49 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) 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. 49 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	Zgodnie z art. 43 Ustawy Deweloperskiej, Deweloper ma prawo odstąpić od umowy: 1) w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu Mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawo własności Lokalu Mieszkalnego, pomimo dwukrotnego doręczenia Nabywcy wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni, chyba że niestawiennictwo Nabywcy spowodowane jest działaniem siły wyższej. W przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu Mieszkalnego. 2) jeżeli Nabywca nie zapłaci w terminie którejkolwiek z rat określonych w umowie, jednakże dopiero po bezskutecznym upływie wyznaczonego 30 (trzydziestodniowego) terminu na spłatę zaległości, liczonego od dnia doręczenia Nabywcy pisemnego wezwania, chyba że niespełnienie świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. W przypadku odstąpienia od umowy Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu Mieszkalnego. **Nabywca** ma prawo odstąpić od umowy w przypadku wystąpienia różnicy większej niż+/- 2% (plus minus dwa procent) pomiędzy projektowaną powierzchnią użytkową Lokalu Mieszkalnego określoną w umowie deweloperskiej a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej. Prawo to Nabywca może wykonać poprzez złożenie odpowiedniego oświadczenia na piśmie w terminie 14 (czternaście) dni od dnia, w którym Deweloper poinformował Nabywcę o powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego wynikającej z inwentaryzacji powykonawczej. Nabywca obowiązany jest również do wyrażenia w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym zgody na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości ujawnionego na podstawie niniejszej umowy w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości. Jeśli Nabywca nie skorzysta z uprawnienia odstąpienia od umowy w powyższym terminie oznacza to utratę możliwości skorzystania z tego uprawnienia. Zgodnie z art. 43 Ustawy Deweloperskiej, Nabywca może odstąpić od umowy jeżeli Deweloper nie przeniesie na Nabywcę prawa własności Lokalu Mieszkalnego w terminie określonym w umowie deweloperskiej. W takiej sytuacji Nabywcy służy prawo odstąpienia od umowy, jednakże dopiero po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Nabywcę dodatkowego 120-dniowego terminu na przeniesienie przedmiotowego prawa. Poza przypadkami określonymi w ustępach poprzedzających, Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w terminie 30 (trzydzieści) dni od jej zawarcia, jeżeli: 1) umowa nie zawiera elementów wymienionych w art. 35 i 36 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego („Ustawa deweloperska”); 2) informacje zawarte w umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach (za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 25 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej) 3) Deweloper nie doręczył Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami, zgodnie z art. 21 i 22 Ustawy Deweloperskiej 4) informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i

	prawnym w dniu podpisania umowy 5) Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy Deweloperskiej, 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 Deweloperskiej, w terminie wynikającym z tych umów, 7) deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1; 8) deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2; 9) rzeczoznawca stwierdzi ę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15; 10) syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. Poza przypadkami określonymi w ustępach poprzedzających, Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w terminie 60 (sześćdziesiąt) dni od jej zawarcia, jeżeli: 1) deweloper nie wykona obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie; 2) deweloper nie usunie wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11; W przypadku podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) mającej wpływ na wysokość Ceny Sprzedaży przed dokonaniem przez Nabywcę pełnego rozliczenia Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy. Powyższe prawo Nabywca może wykonać przez złożenie odpowiedniego oświadczenia na piśmie w terminie 14 (czternaście) dni od dnia poinformowania o powyższym przez Dewelopera. Natomiast dla skuteczności odstąpienia od umowy deweloperskiej na podstawie art. 45 Ustawy deweloperskiej, Nabywca jest zobowiązany wyrazić w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi zgodę na wykreślenie wpisu roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz przeniesienie jego własności na rzecz Nabywcy. W przypadku odstąpienia od umowy zgodnie z art. 44 Ustawy Deweloperskiej przez jedną ze stron, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej. Zgodnie z umową o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, w przypadku, gdy: 1) Nabywca odstąpi od umowy deweloperskiej na podstawie art. 43 Ustawy deweloperskiej, ma obowiązek przedstawić: 2) Dokument tożsamości 3) Oświadczenie o odstąpieniu od umowy deweloperskiej we właściwej formie wraz z podaniem podstawy odstąpienia, zgodę nabywcy na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi lub oświadczenie nabywcy, że nie złożono wniosku o wpis tego roszczenia do księgi wieczystej; 4) Oryginał lub poświadczony notarialnie dowód doręczenia deweloperowi oświadczenia, o którym mowa w pkt 2 powyżej, 5) Umowę deweloperską, jeżeli Bank nie znajduje się w jej posiadaniu; 6) Pisemne oświadczenie nabywcy, w którym wskazany został numer rachunku bankowego nabywcy (cesjonariusza), na który mają być przekazane środki wpłacone przez tego nabywcę na rachunek za pośrednictwem konta technicznego.

	7) Deweloper odstąpi od umowy deweloperskiej na podstawie art. 43 Ustawy deweloperskiej, wraz z dyspozycją wypłaty Nabywca ma obowiązek przedstawić: 8) Dokument tożsamości; 9) Oświadczenie Dewelopera o odstąpieniu od umowy deweloperskiej we właściwej formie wraz podaniem podstawy odstąpienia; 10) Umowę deweloperską, jeżeli Bank nie znajduje się w jej posiadaniu; 11) Oświadczenie nabywcy, o którym mowa w pkt I pkt 5 powyżej. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, na podstawie innej niż art. 43 ustawy deweloperskiej, strony umowy deweloperskiej powinny przedstawić zgodne oświadczenie woli (porozumienie) o sposobie podziału środków zgromadzonych na rachunku przez Nabywcę i zaewidencjonowanych na koncie technicznym. W pozostałym zakresie Deweloper, niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia odstąpienia od umowy deweloperskiej, zwróci Nabywcy dokonane przez niego wpłaty na poczet umowy Ceny Sprzedaży (tj. w zakresie, w jakim wpłacone przez nabywcę środki zostały wypłacone Deweloperowi przez Bank) w wysokości nominalnej, z uwzględnieniem ewentualnego potrącenia należnej Deweloperowi kary umownej. **<u>Kary umowne:</u>** a. w przypadku opóźnienia Nabywcy w płatności, Deweloperowi przysługują odsetki w wysokości 0,01% za każdy dzień opóźnienia liczone od Ceny Sprzedaży; b. w przypadku opóźnienia Dewelopera w zakresie zawarcia Umowy Ostatecznej, Nabywcy przysługuje kara umowna w wysokości 0,01% za każdy dzień opóźnienia liczone od Ceny Sprzedaży; c. jeśli Nabywca nie stawi się na wyznaczony przez Dewelopera termin odbioru bądź przeniesienia prawa własności domu jednorodzinnego lub bezprawnie odmówi dokonania odbioru bądź przeniesienia prawa własności domu jednorodzinnego, Deweloper będzie uprawiony do naliczenia Nabywcy kary umownej równej 0,01% Ceny Sprzedaży za każdy dzień zwłoki. Deweloper nie odpowiada za opóźnienie w wykonaniu umowy, jeśli wynika ono z przyczyn, za które Deweloper nie ponosi odpowiedzialności (art. 476 Kodeksu cywilnego), w szczególności w przypadkach nieuzyskania przez Dewelopera w przepisanych terminach zgód, zezwoleń, pozwoleń, uzgodnień, braku sprzeciwu, opinii lub innych wymaganych prawem oświadczeń lub aktów bądź niewykonania przez gestorów mediów w umówionych terminach przyłączy lub części infrastruktury
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 zobowiązanie 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 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;

2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o 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 zobowiązanie 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 zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

Deweloper oświadcza, że gdyby przy umowie sprzedaży Lokalu Mieszkalnego Nieruchomość była obciążona hipoteką na rzecz wierzyciela hipotecznego – banku – do umowy sprzedaży zobowiązuje się przedłożyć zgodę banku na bezobciążeniowe wyodrębnienie Lokalu Mieszkalnego i przeniesienie jego własności na rzecz Nabywcy, po wpłacie pełnej ceny sprzedaży przez Nabywcę (art. 35 ust. 1 pkt 19 Ustawy).

Deweloper umożliwia zapoznanie się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy deweloperskiej z:

1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;

2) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego, jeśli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego lub aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;

3) kopią pozwolenia na budowę;

4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową — sprawozdaniem spółki dominującej;

5) projektem architektoniczno-budowlanym;

6) zagospodarowaniem tereny z uzbrojeniem i drogami

7) wizualizacjami inwestycji

II. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. Oddział w Łodzi 90-450 Łódź, ul. Żwirki 2, 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).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

– ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. Oddział w Łodzi 90-450 Łódź, ul. Żwirki 2,

– 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,

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, o której mowa w 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).
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	**XXXXXXX zł, cena brutto**
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	**Lokal nr: xx m2**

Cena m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	**XXX** zł/m2 cena 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	**31.12.2027**	
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	**2**
	Technologia wykonania	**Budynek zostanie wykonany w technologii tradycyjnej unowocześnionej – szczegóły określa załącznik nr 3 do prospektu – standard wykończenia**
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	**Określa załącznik nr 3 do prospektu – standard wykończenia**
	Liczba lokali w budynku	2 lokale mieszkalnych
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	**28 miejsc parkingowych zewnętrznych**
	Dostępne media w budynku	**- C.O. – pompa ciepła** **- kanalizacja sanitarna,** **- energia elektryczna,**

		- woda z sieci gminnej
	Dostęp do drogi publicznej	**Tak**
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	**Lokal mieszkalny oznaczony symbolem XX** **Karta lokalu wraz z zaznaczonym kolorystycznie przedmiotowym lokalem stanowi załącznik nr 1 do niniejszego prospektu oraz umowy deweloperskiej.**	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	**Lokal mieszkalny oznaczony symbolem XX o powierzchni użytkowej XX m2 składający się z następujących pomieszczeń:** **Parter: wiatrołap, WC, salon z aneksem kuchennym, pomieszczenie gospodarcze** **Piętro: Komunikacja, pomieszczenie gospodarcze, sypialnia, garderoba, łazienka pokój 1, pokój 2.** **Wykończony zgodnie z załączonym standardem stanowiącym załącznik nr 3 do prospektu.**	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	**Do 31.12.2027**	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	**Do 31.12.2027**	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	**Nie dotyczy**	
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. Karta lokalu z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Wzór umowy deweloperskiej.
3. Standard wykończenia budynku i lokalu