

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego		Data sporządzenia prospektu 24.07.2025
PROSPEKT INFORMACYJNY		
CZĘŚĆ OGÓLNA		
I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA		
DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Dębowy Zakątek Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Numer KRS: 0000969098	
	Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego)	
Adres	95-070 Aleksandrów Łódzki ul. Jodłowa 9 Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych	
Numer NIP i REGON	NIP 7322208052	REGON 521940731
Numer telefonu	519629614 509331030	
Adres poczty elektronicznej		
Numer faksu		
Adres strony internetowej dewelopera	www.debowy-zakatek.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	Aleksandrów Łódzki, ul. Jarzębinowa	
Data rozpoczęcia	10.10.2022 r	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	18.10.2024 r	
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO		
Adres	Aleksandrów Łódzki ul. Jarzębinowa	
Data rozpoczęcia	27.11.2023 r	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	11.07.2025 r	
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO		
Adres		
Data rozpoczęcia		
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie		

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie, przeciwko Deweloperowi nie toczy 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	Ul. Jarzębinowa, 95-070 Aleksandrów Łódzki nr działki 256/7 nr obrębu 4.0011-ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI 11	
Nr księgi wieczystej	LD1G/00120447/0	
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	Działka o numerze 256/7 o powierzchni 693 m2	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji znajdują się obiekty mieszkaniowe oraz obiekty usługowo-handlowe, które nie wpływają negatywnie na warunki życia	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI Numer i data aktu prawnego: ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR L/517/13 RADY MIEJSKIEJ W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM Z DNIA 28 LISTOPADA 2013 R. ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXVIII/283/16 RADY MIEJSKIEJ W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM Z DNIA 29.WRZEŚNIA 2016 R. ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR LXVII/485/23 RADY MIEJSKIEJ W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM Z DNIA 23 LUTEGO 2023 R. , link do strony internetowej, na której jest zamieszczone, link do geoportalu, na którym przedstawiono granice ustaleń aktu:

		https://mapa.inspire-hub.pl/upload/public/gmina_aleksandrow_lodzki/REJESTR/LXVII_485_23_SUiKZP_tekst.pdf?action_type=3
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała nr XXVII/241/04 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 16 grudnia 2004 roku w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki.
	Miejscowy plan rewitalizacji	https://mapa.inspire-hub.pl/upload/public/gmina_aleksandrow_lodzki/REJESTR/XVII_241_04_tekst.pdf?action_type=3
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne	UCHWAŁA NR LIX/559/18 RADY MIEJSKIEJ W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM z dnia 27 września 2018 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki link: https://mapa.inspire-hub.pl/#/gmina_aleksandrow_lodzki/mpzp/dzialka/102004_4.0011/141 Lokalny Program Rewitalizacji Gminy Aleksandrów Łódzki Uchwała nr XXXV/335/17 w sprawie przyjęcia Lokalnego Planu Rewitalizacji Gminy Aleksandrów Łódzki na lata 2016-2023 https://aleksandrowlodzki.bip.net.pl/?a=7457 Przedmiotowa nieruchomość nie leży w obszarze zdegradowanym lub objętym rewitalizacją. Strategia Rozwoju Gminy Aleksandrów Łódzki na lata 2022-2030 https://aleksandrow-lodzki.pl/wp-content/uploads/2021/10/Projekt-Strategii-Rozwoju-Gminy-Aleksandrow-Lodzki-na-lata-2022-2030.pdf W Gminie Aleksandrów Łódzki nie wprowadzono Miejscowego Planu Odbudowy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	B4MN- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	
	Maksymalna wysokość zabudowy	

		a) budynki mieszkalne - do dwóch kondygnacji w tym poddasze użytkowe, b) budynki gospodarcze – 1 kondygnacja
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	60%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Plan ustala obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych wynikający ze sposobu użytkowania działki lub zespołu działek w granicach własnych działek. Każdy z lokali mieszkalnych posiada garaż oraz jedno miejsce do parkowania przed budynkiem.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Inwestycja powinna być zgodna z: 1) Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020r., poz. 1219); 2) Ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021r. poz. 1098) 3) Ustawą z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz.U. z 2021r. poz.624). Ponadto inwestycja będzie zgodna z postanowieniami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego: 1. Na całym obszarze plan zakazuje: 1) realizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych, za wyjątkiem terenów oznaczonych w planie symbolami U/MN, U, U/P,P,B,S,U, U,B,, EC, EE, gdzie dopuszcza się przedsięwzięcia, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane oraz za wyjątkiem dróg, 2) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych, 3) wprowadzania, w obrębie obszarów leśnych (LS), obiektów kubaturowych, za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną oraz niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej. 2. Plan zakazuje lokalizowania obiektów kubaturowych na terenach nie posiadających zgody na zmianę przeznaczenia z użytkowania rolniczego i leśnego. 3. Plan przyjmuje, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej: 1) tereny MN/MR, MN, MW, U/MN, jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, 2) tereny UO, jako tereny przeznaczone pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, 3) tereny MN/ML, jako tereny przeznaczone na cele rekreacyjno - wypoczynkowe. 4. Dla terenów, o których mowa w ust. 3, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami szczególnymi. 5. Na całym obszarze plan ustala obowiązek: 1) ogrzewania lokalnego budynków ze źródeł ekologicznie czystych (energia elektryczna, gaz przewodowy lub z butli, olej opałowy niskosiarkowy do 0,3% oraz inne ekologiczne nośniki energii), 2) gromadzenia i selekcji odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej Gminy Aleksandrów Łódzki, 3) ochrony istniejących pomników przyrody, podlegających ochronie na podstawie odrębnych aktów prawnych, 4) zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym zieleni znajdującej się na terenie działek, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, pojedynczych drzew, zadrzewień śródpolnych i przydrożnych oraz zieleni łąkowej. 6. Plan dopuszcza lokalizowanie ogrodzeń (ażurowych) w odległościach umożliwiających swobodny dostęp do rzeki. Rzeczywiste odległości wykluczające inwestowanie powinny wynikać

		z ustaleń operatu wyznaczającego maksymalny zasięg terenów zalewowych, określającego odległość ogrodzenia od brzegu rzeki. 7. Na terenach charakteryzujących się niekorzystnymi warunkami gruntowo – wodnymi plan dopuszcza po przeprowadzeniu odpowiednich badań podłoża, realizację obiektów kubaturowych bez podpiwniczeń. 8. Na terenach zmeliorowanych plan ustala obowiązek dokonania, przed realizacją zabudowy, odpowiednich zabezpieczeń lub przebudowy, umożliwiających prawidłowe funkcjonowanie systemu na terenach sąsiednich w uzgodnieniu z użytkownikiem tych urządzeń. 9. Na terenach lasów plan ustala obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego oraz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z aktualnymi przepisami szczególnymi.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	teren inwestycji znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	teren inwestycji znajduje się poza strefą ochrony konserwatorskiej
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Właściciele nieruchomości zapewniają utrzymanie czystości i porządku przez wyposażenie nieruchomości w pojemniki służące do zbierania odpadów komunalnych oraz utrzymywanie tych pojemników w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym, chyba że na mocy uchwały rady gminy, o której mowa w art. 6r ust. 3, obowiązki te przejmie gmina jako część usługi w zakresie odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości w zamian za uiszczoną przez właściciela opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Wewnętrzne ciągi komunikacyjne są połączone z drogą publiczną. Budynek nr 8 ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej; budynki nr 5,6,7 będą miały dostęp do drogi publicznej poprzez udział w drodze prywatnej, wydzielonej z działki nr 126/13
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci miejskiej na warunkach określonych przez gestora sieci. Zaopatrzenie w wodę – z przyłącza do sieci miejskiej w ul. Jarzębinowej- na warunkach określonych przez gestora sieci. Odprowadzenie ścieków do projektowanej kanalizacji lokalnej (zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe), - zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. z 2015r. poz. 1422 z późniejszymi zmianami), jeżeli ilość ścieków jest większa od 5m³ na dobę, to ich gromadzenie lub oczyszczanie wymaga pozytywnej opinii właściwego terenowo inspektora ochrony środowiska. Zaopatrzenie w gaz ziemny- z sieci, na warunkach określonych przez gestora sieci.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu	Przeznaczenie terenu	1. MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2. MN-U- tereny zabudowy mieszkaniowej lub usługowej 3. U - tereny usług i drobnej wytwórczości

zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	1. intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: a) maksymalną na 0,6, b) minimalną na 0,1; c) maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej do 30%; 2 intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: a) maksymalną na 1,0, b) minimalną na 0,1; c) maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej do 55% 3 intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: a) maksymalną na 1,2, b) minimalną na 0,1; c) maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 60%;
	Maksymalna wysokość zabudowy	1. a) budynków: - mieszkalnych do 10 m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, - pozostałych do 5 m, b) budowli niebędących elementami infrastruktury technicznej do 5 m, c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do 12 m; 2. a) budynków: - mieszkalnych, mieszkalno-usługowych do 12 m, przy czym nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, - usługowych do 10 m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, - pozostałych do 5 m, b) budowli niebędących elementami infrastruktury technicznej do 5 m, c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do 12 m; 3. a) budynków: - usługowych do 10 m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, - pozostałych do 5 m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, b) budowli niebędących elementami infrastruktury technicznej do 5 m, c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do 15 m, przy czym parametr nie dotyczy budowli i urządzeń celu publicznego z zakresu łączności;
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	1. 60% 2. 30% 3. 20%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Plan ustala obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych wynikający ze sposobu użytkowania działki lub zespołu działek w granicach własnych działek.

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	Nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu: Nie dotyczy	
	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	nie dotyczy

	infrastruktury technicznej	
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	W odległości 250-500 m MPZP przewiduje drogę, oznaczoną symbolem 1KDG W odległości 600-900 m znajdują się tereny oznaczone w planie symbolami: P, U-P, MN-U Szczegóły: https://mapa.inspire-hub.pl/upload/public/gmina_aleksandrow_lodzki/REJESTR/IX_68_19_tekst.pdf?action_type=3
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	
	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	nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	nie dotyczy
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w	nie dotyczy

	zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	nie dotyczy
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 556/2025 Organ: Starosta Zgierski	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	brak	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano		

zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ		
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Zakończenie planowane 31 maja 2026r.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	04 sierpnia 2025r. -31 maja 2026r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Dwa budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Brak odstępu
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	PN.ISO 9836:1997	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	30% środki własne 70% środki pochodzące z rachunków powierniczych
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	nie dotyczy
Środki ochrony nabywców		Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Na podstawie zawartej w dniu roku pomiędzy Deweloperem, a Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A., z siedzibą w Warszawie (KRS 0000069229) Umowy otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, na podstawie której wskazany Bank otworzył i prowadzi na rzecz Dewelopera mieszkaniowy rachunek powierniczy o numerze, mający charakter Otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, który służy gromadzeniu środków wpłacanych przez nabywców na cele określone w umowach deweloperskich w związku z realizacją Przedsięwzięcia Deweloperskiego; Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania Przedsięwzięcia Deweloperskiego, a koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera; Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat; nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek	

	powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, a wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonego w harmonogramie zawartym w Prospekcie Informacyjnym; nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy, przyporządkowany dla niego jako subkonto do OMRP , po zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonego w harmonogramie. O zakończeniu danego etapu Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku; Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego przed wypłatą środków pieniężnych; koszty kontroli ponosi Deweloper, Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. 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 realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego i ceny Budynku; w przypadku zakończenia ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. 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 w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca; prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie Bankowi Polskiej Spółdzielczości S.A. i tylko z ważnych powodów, a termin wypowiedzenia wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem że termin ten ulega skróceniu, w przypadku gdy przed jego upływem Deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem.				
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Polskiej Spółdzielczości SA				
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego					
	Lp	Etap	Term. rozpoczęcia	Term.zakończenia	% realizacji
	1	Fundamenty	04.08.2025	22.08.2025	20
	2	Mury parteru i strop nad parterem	25.08.2025	19.09.2025	20
	3	Mury piętra i strop nad piętrem	22.09.2025	10.10.2025	20
	4	Stolarka okienna, instalacje elektryczne, hydrauliczne, CO	13.10.2025	31.10.2025	15
	5	Elewacja	27.10.2025	21.11.2025	10
	6	Tynki wewnętrzne, wylewki betonowe	17.11.2025	19.12.2025	10
	7	Ogrodzenie, kostka, odbiory budynku PNB	12.01.2026	31.05.2026	5
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	brak				

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

Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:

- a) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy,
- b) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w jego załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy,
- c) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 i art. 21 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach,
- d) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w jego załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej,
- e) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego,
- f) nieprzeniesienia na Nabywcę przedmiotów niniejszej umowy wraz ze związanymi z nimi prawami w terminie określonym w niniejszej umowie deweloperskiej,
- g) gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o którym mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy,
- h) 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) niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie,
- j) nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11,
- k) stwierdzenia przez rzeczoznawcę wady istotnej, o której mowa w art. 41 ust. 15,
- l) syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe.

W przypadkach, o których mowa wyżej w ust. 1 lit. a-e) Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.

W przypadku, o którym mowa wyżej w ust. 1 lit. f) przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej Nabywca wyznacza Deweloperowi 120- (stu dwadzieścia-) dniowy termin na przeniesienie przedmiotów niniejszej umowy wraz ze związanymi z nim prawami, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy.

W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. g) Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.

W przypadkach, o których mowa wyżej w ust. 1 lit. h) Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy

	deweloperskiej w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. i) 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. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy - zgodnie z art. 45 ust. 1 Ustawy - jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. W przypadku, gdy powierzchnia użytkowa Budynku ustalona na podstawie pomiaru zgodnie z w/w normą będzie mniejsza od powierzchni wskazanej w niniejszej umowie o więcej niż 2% Nabywcy będzie przysługiwało prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania zawiadomienia, jednak nie później niż do terminu zawarcia umowy przeniesienia własności. W przypadku podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) mającej wpływ na wysokość ceny Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w terminie 14 dni od otrzymania oświadczenia Dewelopera o zwiększeniu ceny, jednak nie później niż do terminu zawarcia umowy przeniesienia własności. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej - zgodnie z art. 43 ust. 7 Ustawy - 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 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy - zgodnie z art. 43 ust. 8 Ustawy - w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru domu jednorodzinnego lub do podpisania umowy przeniesienia własności, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. Strony ustaliły, że w każdym przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej ma ono skutek automatycznego odstąpienia także od przedwstępnej umowy sprzedaży udziału w działce wewnętrznej- drodze
INNE INFORMACJE	
I. Informacja o: 1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej	

zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy

odpowiednio do zakresu umowy z:

- aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 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;
- 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;
- sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- projektem budowlanym;
- decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- dokumentem potwierdzającym:
 - zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
 - 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.

II. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy], prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy],
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy] 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 1177). Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 zł.
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	81,47 m²
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	zł.
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	31 lipca 2026 r.

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	2
	Technologia wykonania	- Ściany fundamentowe z bloczka betonowego gr 25 - Ściany wykonane z pustaka ceramicznego gr. 25 cm - Stropy monolityczne - Dach płaski stropodach - Okna na profilu salamander lub podobnym z współczynnikiem przenikania ciepła 0,9 - Drzwi wejściowe
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	stan deweloperski
	Liczba lokali w budynku	1
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	Brak garażu. Dwa miejsca postojowe dla domu na działce
	Dostępne media w budynku	woda, prąd, gaz
	Dostęp do drogi publicznej	Tak
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	nie dotyczy	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Zgodnie z załącznikami do prospektu, obejmującymi: 1. Rzut 2. Standard wykończenia	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	nie dotyczy	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	nie dotyczy	
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	nie dotyczy	

użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego		
Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera		

Załączniki:

- Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
- 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.
- Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).