

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

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data
sporządzenia
prospektu: 2025-09-15

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	ND02 Sp. z o.o. ul. Plac Bankowy 2, 00-095 Warszawa, KRS: 0001168896 Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)	
Adres	Siedziba: ul. Plac Bankowy 2, 00-095 Warszawa Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych	
Numer NIP REGON	5253043195 NIP, o ile został nadany	541511919 REGON, o ile taki posiada
Numer telefonu	+48 784 666 524	
Adres poczty elektronicznej	biuro@nobilesdevelopment.pl	
Numer faksu	Brak	

Adres strony internetowej dewelopera	http://nobilesdevelopment.pl http://www.ostojaludwikow.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	ul. Iglasta 4, 97-400 Bełchatów ul. Iglasta 4A, 97-400 Bełchatów ul. Iglasta 4B, 97-400 Bełchatów
Data rozpoczęcia	01.2024
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	1) Iglasta 4 – 4.02.2025 2) Iglasta 4A – 4.02.2025 3) Iglasta 4B – 10.02.2025
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	jw.
Data rozpoczęcia	jw.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	jw.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	jw.
Data rozpoczęcia	jw.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	jw.

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się	Nie dotyczy.
--	--------------

postępowania egzekucyjne
na kwotę powyżej 100 000
zł

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU

Adres i numer działki
ewidencyjnej i obrębu¹⁾

Inwestycja zlokalizowana na dwóch działkach:

- 1) Działka 18/15 w obrębie 12 Miasta Bełchatów,
Identyfikator działki: 100101_1.0012.18/15
- 2) Działka 19/22 w obrębie 12 Miasta Bełchatów
Identyfikator działki: 100101_1.0012.19/22

Działka 18/15 położona przy skrzyżowaniu ulic T. Ślusarskiego i J. Sidły na Osiedlu Ludwików, Miasta Bełchatów.
Działka 19/22 położona na skrzyżowaniu ulic T. Ślusarskiego i H. Łasaka na Osiedlu Ludwików, Miasta Bełchatów.



Numer księgi wieczystej

A) Działka 18/15 w obrębie 12 Miasta Bełchatów

Na dzień sporządzenia prospektu działka 18/15 obręb 12 Miasta Bełchatów, o obszarze 0,1168 ha objęta jest księgą wieczystą PT1B/00063664/3 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bełchatowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych, w której zamieszczono wzmiankę DZ.KW./PT1B/3391/25/1 z 23.04.2025 odłączeniu części lub całości nieruchomości i założenia nowej księgi wieczystej tj. odłączeniu działki numer 18/15 w obrębie 12 Bełchatowa o obszarze 0,1168 ha i założenia dla niej nowej księgi wieczystej.

Na mocy aktu notarialnego z dnia 29.04.2025 Repetytorium A

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

	<p>2607/2025 dotyczącego przeniesienia własności na spółkę ND02 Sp. z o.o. zobowiązano notariusza, aby dokonał czynności złożenia za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego żądania wpisania w księdze wieczystej, która zostanie założona dla przedmiotowej nieruchomości na wniosek DZ.KW./PT1B/3391/25/1 z 23.04.2025 jako właściciela Spółki ND02 Sp. z o.o.</p> <p>2) Działka 19/22 w obrębie 12 Miasta Bełchatów</p> <p>Na dzień sporządzenia prospektu działka 19/22 obręb 12 Miasta Bełchatów, o obszarze 0,1067 ha objęta jest księgą wieczystą o numerze PTIB/00001197/6, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bełchatowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych, w której zamieszczono wzmiankę odłączeniu części lub całości nieruchomości i założenia nowej księgi wieczystej tj. odłączeniu działki numer 19/22 w obrębie 12 Bełchatowa o obszarze 0,1067 ha i założenia dla niej nowej księgi wieczystej.</p> <p>Na mocy aktu notarialnego z dnia 9.05.2025 roku, Repetytorium 1345/2025 przenoszącego własność na spółkę ND02 Sp. z o.o., zobowiązano notariusza, aby dokonał czynności złożenia za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego żądanie odłączenia z księgi wieczystej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym 19/22 i założył dla niej księgę wieczystą oraz wpisał do nowo założonej księgi jako właściciela Spółkę ND02 Sp. z o.o.</p>
<p>Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej</p>	<p>Brak</p> <p>[Uzupełnienie danych dotyczących potencjalnej hipoteki ESBANK]</p>
<p>W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości²⁾</p>	<p>Działki 19/22 oraz 18/15 są w procesie zakładania nowych ksiąg wieczystych (patrz wyżej)</p> <p>100% Właścicielem obu działek jest spółka ND02 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, przy ulicy Plac Bankowy 2, 00-095 Warszawa</p>
<p>Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie</p>	<p>Działka numer 19/22 oraz 18/15 położone w obrębi 12 Miasta Bełchatowa objęte są Miejscowym Planem Zagospodarowania Osiedla Ludwików zatwierdzonym Uchwałą nr XV/112/15 Rady Miejskiej w</p>

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

<p>inwestycji i wpływających na warunki życia³⁾</p>	<p>Betchatowie z dnia 26 listopada 2015 roku. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 08 stycznia 2016 r., poz. 72)</p> <p>Działka numer 18/15 w obrębie 12 znajduje się w jednostce urbanistycznej B6MN(u) i przeznaczona jest pod teren zabudowy jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej.</p> <p>Działka numer 19/22 w obrębie 12 Miasta Betchatowa znajduje się w jednostce urbanistycznej B13MN(u) i przeznaczona jest pod teren zabudowy jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej.</p> <p>Do istniejących obiektów w sąsiedztwie inwestycji mające wpływ na warunki życia należy zaliczyć:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sąsiedztwo terenów mieszkaniowych (jednorodzinnych i wielorodzinnych) i usługowych, zabudowy towarzyszącej w postaci zabudowy garażowej i gospodarczej, a także infrastruktury technicznej obsługującej te tereny (obiekty oddane do użytkowania, a także w trakcie procesów budowy, które mogą powodować uciążliwości). - bezpośrednie sąsiedztwo działki 18/8, na której zlokalizowana jest stacja transformatorowo rozdzielcza, - dalsze sąsiedztwo działki 26/14, na której zlokalizowana jest stacja transformatorowo rozdzielcza, - dalsze sąsiedztwo działki 8/13, na której zlokalizowana jest stacja transformatorowo rozdzielcza - dalsze sąsiedztwo strefy ochronnej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15KV, - dalsze sąsiedztwo strefy ochronnej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110KV, - dalsze sąsiedztwo strefy ochronnej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220 kV oraz 400KV, - bezpośrednie sąsiedztwo dróg publicznych tj. ulica im. T. Ślusarskiego, ulicy im. Łasaka, ulicy im. J. Sidły. (klasa lokalna, kategoria zarządzania gminna, nawierzchnia wykonana głównie z masy bitumicznej, tłucznia) - dalsze sąsiedztwo drogi wojewódzkiej DW476 (fragment ulicy Lipowa). - dalsze sąsiedztwo cmentarza oraz jego strefy ochronnej (tj. 50 m) (Cmentarz Rzymsko Katolicki, przy ulicy Cmentarnej 10 znajdujący się w promieniu 1 km od analizowanej inwestycji) - w promieniu 1 km od inwestycji brak stref wyłączonych z tytułu występujących turbin wiatrowych
--	--

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

	<p>- w promieniu 1 km od inwestycji brak jest obszarów z prawem pierwokupu i wykonywania badań Centralnego Portu Komunikacyjnego.</p> <p>- w promieniu 1 km od inwestycji występuje użytek ekologiczne w postaci torfowisk (Rozporządzenie Nr 57/2001 Wojewody Łódzkiego z 17.12.2001 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne Dz. Urz. Woj. Łódz. z 29.12.2001 r. Nr 272, poz. 4779)</p> <p>- w promieniu 1 km od inwestycji znajdują dwa obiekty podlegające ochronie dziedzictwa kulturowego, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Bełchatowa (Cmentarz Żydowski, działki nr 448/4 i 448/5 obręb 8, oraz Cmentarz Rzymsko Katolicki z kwaterą z II wojny, działka 315 obręb 8)</p> <p>- w promieniu 1 km od inwestycji brak obszarów ochrony archeologicznej,</p> <p>- brak wydzieleń leśnych objętych planem urządzania lasu w bliskim sąsiedztwie inwestycji. Wydzielania takie znajdują się w dalszym sąsiedztwie.</p> <p>Dalsze sąsiedztwo rozumiane jest jako obiekty znajdujące się powyżej 200m od granic działek, na których zlokalizowana jest inwestycja.</p> <p><i>Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikających z przepisów odrębnych oraz z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)</i></p>	
<p>Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	<p>Plan ogólny gminy – nie dotyczy</p> <hr/> <p>Miejscowy zagospodarowania przestrzennego - dotyczy plan</p> <hr/> <p>Miejscowy plan odbudowy – nie dotyczy</p> <hr/> <p>Inne⁴⁾ – nie dotyczy</p>	<p>Brak uchwalonego ogólnego planu gminy, przedsięwzięcie deweloperskie znajduje się na terenie Miasta Bełchatów, dla którego uchwalono:</p> <p>1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego</p>

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

- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (CPK),
- 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,

		<p>Uchwała Nr XXXVI/329/17 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie uchwalenia "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Bełchatowa"</p> <p>Dostępna pod adresem strony internetowej:</p> <p>https://belchatow.ssdip.bip.gov.pl/strategie-programy-plany/uchwalenie-studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-miasta-belchatowa.html</p> <p>2) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego</p> <p>Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Ludwików - Uchwała Nr XV/112/15 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 26 listopada 2015r.</p> <p>Dostępny pod adresem strony internetowej:</p> <p>https://belchatow.bip.gov.pl/planowanie-przestrzenne/miejscowy-plan-zagospodarowania-przestrzennego-osiedla-ludwikow.html</p> <p>http://www.gis.belchatow.pl/isdp/core/download/documents/dokumenty/mpzp/LudwikowII/XV_112_15.pdf</p>
--	--	--

- 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.

<p>Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	<p>Przeznaczenie terenu</p>	<p>1) Działka nr 18/15, obręb 12 znajduje się w jednostce urbanistycznej B6MN(u) 2) Działka nr 19/22, obręb 12 znajduje się w jednostce urbanistycznej B13MN(u)</p> <p>Przeznaczenie dla terenu oznaczonego w planie symbolem B6MN(u) oraz B13MN(u) :</p> <p>a) Podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, b) Dopuszczalne usługi;</p> <p>Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usług komercyjnych – nieuciążliwej, zabudowy towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej gospodarczej i garażowej, sieci infrastruktury technicznej obsługującej przedmiotowe tereny.</p>
	<p>Maksymalna intensywność zabudowy</p>	<p>Wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej max 1,2.</p>
	<p>Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy</p>	<p>Wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 0,1, max 1,2.</p>
	<p>Maksymalna powierzchnia zabudowy</p>	<p>Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%.</p>
	<p>Maksymalna wysokość zabudowy</p>	<p>a) Dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo usługowej max. 12 m do najwyższego punktu dachu, b) Dla zabudowy gospodarczej, garażowej, usługowej – max. Do 7,0 m</p>

		<p>do najwyższego punktu dachu,</p> <p>c) Poziom posadzki parteru budynków wyniesiony nad poziom terenu maksymalnie do wysokości 1 m,</p> <p>d) Dla nowej zabudowy sytuowanej w granicach działek oraz w odległości 1,5 od granicy działki – max. 5 m do najwyższego punktu dachu</p> <p>e) Dla istniejącej zabudowy o wysokości przekraczającej podaną powyżej wartość – dopuszcza się rozbudowę bez przekraczania wysokości istniejącego budynku</p>
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Minimum 1 miejsce parkingowe
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Teren objęty przedsięwzięciem deweloperskim oraz cały obszar objęty ww miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie jest położony na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, stąd brak takich uregulowań w dokumencie.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Teren objęty przedsięwzięciem deweloperskim nie znajduje się na obszarze objętym ochroną konserwatorską, nie zawiera obiektów wpisanych do rejestru

		<p>lub ewidencji zabytków oraz nie jest objęty ustaleniami dotyczącymi dóbr kultury współczesnej.</p> <p>W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie ustanowiono dodatkowych warunków ochrony dziedzictwa kulturowego.</p>
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	<p>Dla części inwestycji położonej na działka nr 18/15, jednostce urbanistycznej B6MN(u)</p> <p>a) obsługa komunikacyjna z ulic oznaczonych symbolami: 1KDD i 2KDD zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,</p> <p>Dla części inwestycji położonej na działka nr 19/22, jednostce urbanistycznej B13MN(u)</p> <p>a) obsługa komunikacyjna z ulic oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD, 5KDD i 6KDD zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,</p>
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<p>Dla części inwestycji położonej na działka nr 18/15, jednostce urbanistycznej B6MN(u)</p> <p>1) zaopatrzenie w wodę z wodociągu w 1KDD i 2KDD,</p> <p>2) odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci w 1KDD i 2KDD,</p> <p>3) odprowadzenie wód</p>

		<p>deszczowych do sieci w 1KDD i 2KDD,</p> <p>4) zaopatrzenie w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej dystrybucji energii, z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych 15/0,4/0,23 kV,</p> <p>5) zaopatrzenie w gaz z sieci w 1KDD i 2KDD,</p> <p>6) zaopatrzenie w ciepło z sieci w 1KDD i 2KDD</p> <p>Dla części inwestycji położonej na działka nr 19/22, jednostce urbanistycznej B13MN(u)</p> <p>a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu w 1KDD, 2KDD, 5KDD i 6KDD</p> <p>b) odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci w 1KDD, 2KDD, 5KDD i 6KDD,</p> <p>c) odprowadzenie wód deszczowych do sieci w 1KDD, 2KDD, 5KDD i 6KDD</p> <p>d) zaopatrzenie w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej dystrybucji energii, z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych 15/0,4/0,23 kV,</p> <p>e) zaopatrzenie w gaz z sieci w 1KDD, 2KDD, 5KDD i 6KDD</p> <p>f) zaopatrzenie w ciepło z sieci w 1KDD, 2KDD, 5KDD i 6KDD</p> <p><i>Symbole dróg publicznych wymienione w opisie powyżej odpowiadają oznaczeniom przyjętym w miejscowym planie zagospodarowania</i></p>
--	--	--

		<p>przestrzennego uchwalonym Uchwałą nr XV/112/15 Rady Miejskiej z dnia 26 listopada 2015 r. Szczegółowe przebiegi i lokalizacje tych dróg zostały określone na rysunku planu będącym załącznikiem graficznym do uchwały.</p>
<p>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*</p>	<p>Przeznaczenie terenu</p>	<p>W odległości 100 metrów od granicy terenu objętego przedsięwzięcia deweloperskiego znajdują się następujące jednostki urbanistyczne z określonym przeznaczeniem:</p> <p>1) B5MN(u), B6MN(u), B8MN(u), B11Mn(u), B12MN(u), B13MN(u), B14MN(u)</p> <p>Przeznaczenie terenu:</p> <p>a) Podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, b) Dopuszczalne usługi;</p> <p>Możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usług komercyjnych – nieuciążliwej, zabudowy towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej gospodarczej i garażowej, sieci infrastruktury technicznej obsługującej przedmiotowe tereny.</p> <p>2) B7E</p> <p>a) Przeznaczenie terenu podstawowe – stacje transformatorowo rozdzielcze, b) Zasady realizacji przeznaczenia: adaptacja nieograniczona istniejących sieci transformatorowo</p>

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

		<p>rozdzielczych.</p> <p>3) B4U, MN</p> <p>a) Podstawowe – usługi, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna</p> <p>Możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usług komercyjnych, publicznej – nieuciążliwej, zabudowy towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej – gospodarczej i garażowej, zabudowy towarzyszącej zabudowie usługowej – magazynowej, socjalnej, biurowej, sieci infrastruktury technicznej obejmującej przedmiotowe tereny.</p>
	<p>Maksymalna intensywność zabudowy</p>	<p>1) Dla jednostek urbanistycznych: B5MN(u), B6MN(u), B8MN(u), B11Mn(u), B12MN(u), B13MN(u), , B14MN(u)</p> <p>Wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej max 1,2.</p> <p>2) Dla jednostki urbanistycznej B7E</p> <p>Wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej max 0,4.</p> <p>3) Dla jednostki urbanistycznej B4U, MN</p> <p>Wskaźnik intensywności zabudowy max 0,9.</p>

	<p>Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy</p>	<p>1) Dla jednostek urbanistycznych: B5MN(u), B6MN(u), B8MN(u), B11Mn(u), B12MN(u), B13MN(u), B14MN(u)</p> <p>Wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 0,1, max 1,2.</p> <p>2) Dla jednostki urbanistycznej B7E</p> <p>Wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 0,1, max 0,4.</p> <p>3) Dla jednostki urbanistycznej B4U, MN</p> <p>Wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,01, max 0,9.</p>
	<p>Maksymalna powierzchnia zabudowy</p>	<p>1) Dla jednostek urbanistycznych: B5MN(u), B6MN(u), B8MN(u), B11Mn(u), B12MN(u), B13MN(u), B14MN(u)</p> <p>Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%.</p> <p>2) Dla jednostki urbanistycznej B7E</p> <p>Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 40%.</p> <p>3) Dla jednostki urbanistycznej B4U, MN</p> <p>Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 30%.</p>

	<p>Maksymalna wysokość zabudowy</p>	<p>Dla jednostek urbanistycznych: B5MN(u), B6MN(u), B8MN(u), B11Mn(u), B12MN(u), B13MN(u), B14MN(u)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo usługowej max. 12 m do najwyższego punktu dachu, 2) Dla zabudowy gospodarczej, garażowej, usługowej – max. Do 7,0 m do najwyższego punktu dachu, 3) Poziom posadzki parteru budynków wyniesiony nad poziom terenu maksymalnie do wysokości 1 m, 4) Dla nowej zabudowy sytuowanej w granicach działek oraz w odległości 1,5 od granicy działki – max. 5 m do najwyższego punktu dachu 5) Dla istniejącej zabudowy o wysokości przekraczającej podaną powyżej wartość – dopuszcza się rozbudowę bez przekraczania wysokości istniejącego budynku <p>Dla jednostki urbanistycznej B7E</p> <ol style="list-style-type: none"> a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu dachu – 5 m, <p>Dla jednostki urbanistycznej B4U, MN</p> <ol style="list-style-type: none"> a) dla zabudowy usługowej, mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej: max. 12,0 m do najwyższego punktu
--	-------------------------------------	--

		<p>dachu,</p> <p>b) dla zabudowy towarzyszącej: max. 6,0 m do najwyższego punktu dachu,</p> <p>c) dla nowej zabudowy sytuowanej w granicach działek oraz w odległości 1,5 m od granicy - max. 5,0 m do najwyższego punktu dachu; dla istniejącej zabudowy o wysokości przekraczającej podaną wcześniej - dopuszcza się rozbudowę bez przekraczania wysokości istniejącego budynku,</p>
	<p>Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej</p>	<p>Dla jednostek urbanistycznych: B5MN(u), B6MN(u), B8MN(u), B11Mn(u), B12MN(u), B13MN(u), B14MN(u)</p> <p>Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;</p> <p>Dla jednostki urbanistycznej B7E</p> <p>Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1%;</p> <p>Dla jednostki urbanistycznej B4U, MN</p> <p>Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%;</p>
	<p>Minimalna liczba miejsc do parkowania</p>	<p>Miejscowy plan zagospodarowania terenu ustala następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów:</p> <p>a) w terenach o funkcji użyteczności publicznej:</p>

		<p>-dla obiektów handlowych do 400 m2 powierzchni sprzedaży – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 30 m2 powierzchni użytkowej,</p> <p>- dla obiektów handlowych powyżej 400 m2 powierzchni sprzedaży – od 10 do 23 miejsc parkingowych na 1000 m2 powierzchni sprzedaży, przy czym dolna granica ilości wskazywanych miejsc postojowych traktowana jest jako wymagana, a górna – jako zalecana,</p> <p>- dla obiektów handlu hurtowego – 2 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m2 powierzchni użytkowej,</p> <p>- dla zakładów usługowych – 40 miejsc na 100 zatrudnionych,</p> <p>- dla obiektów gastronomii – 1 stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,</p> <p>- dla obiektów hotelowych – 1 stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,</p> <p>- dla obiektów administracyjnych i obsługi finansowej – 3 stanowiska na każde rozpoczęte 50 m2 powierzchni użytkowej,</p> <p>- dla pozostałych obiektów użyteczności publicznej – 2 stanowiska na każdy obiekt, a ponadto 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m2 powierzchni użytkowej,</p> <p>b) w terenach o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną minimum 1 stanowisko na 1 mieszkanie, maksimum 2 stanowiska na 1</p>
--	--	---

		<p>mieszkanie z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach</p> <p>c) w terenach o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dla jednego budynku: minimum 1, maksimum - 4 stanowiska (z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach),</p> <p>d) w miejscach przeznaczonych na postój pojazdów wyznacza się stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową, minimum:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15, - 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40, - 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100, - 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.
<p>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</p>	<p>Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu</p>	<p>Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu</p> <p>Nie dotyczy</p>
	<p>Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu: Nie dotyczy</p>	
	<p>gabaryty</p>	<p>Nie dotyczy</p>
	<p>forma architektoniczna</p>	<p>Nie dotyczy</p>
	<p>usytuowanie linii zabudowy</p>	<p>Nie dotyczy</p>
<p>intensywność wykorzystania terenu</p>	<p>Nie dotyczy</p>	

	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	wysokość zabudowy	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości ⁵⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Załącznik numer 4 do Prospektu
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy

⁵⁾ 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.

	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Na dzień sporządzenia prospektu brak informacji o przewidywanych zmianach w tym zakresie
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Na dzień sporządzenia prospektu brak informacji o przewidywanych zmianach w tym zakresie
	miejscowych planach odbudowy	Na dzień sporządzenia prospektu brak informacji o przewidywanych zmianach w tym zakresie
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Na dzień sporządzenia prospektu brak informacji o przewidywanych zmianach w tym zakresie
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym: Nie dotyczy	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Na dzień sporządzenia prospektu brak informacji o przewidywanych zmianach w tym zakresie
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Na dzień sporządzenia prospektu brak informacji o przewidywanych zmianach w tym zakresie
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Na dzień sporządzenia prospektu brak informacji o przewidywanych zmianach w tym zakresie
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Na dzień sporządzenia prospektu brak informacji o przewidywanych zmianach w tym zakresie
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Na dzień sporządzenia prospektu brak informacji o przewidywanych zmianach w tym zakresie
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Na dzień sporządzenia prospektu brak informacji o przewidywanych zmianach w tym zakresie

	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Na dzień sporządzenia prospektu brak informacji o przewidywanych zmianach w tym zakresie
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Na dzień sporządzenia prospektu brak informacji o przewidywanych zmianach w tym zakresie
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Na dzień sporządzenia prospektu brak informacji o przewidywanych zmianach w tym zakresie
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Na dzień sporządzenia prospektu brak informacji o przewidywanych zmianach w tym zakresie
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	1) Starosta Bełchatowski, dn. 21.07.2025, Decyzja numer 582.2025 (budynek nr 1 dz. 19/22, obręb 12), ostateczna od dnia 24.07.2025 2) Starosta Bełchatowski, dn. 21.07.2025, Decyzja numer 576.2025 (budynek nr 2 dz. 19/22 obręb 12), ostateczna od dnia 24.07.2025 3) Starosta Bełchatowski, dn. 21.07.2025, Decyzja numer 577.2025 (budynek nr 3 dz. 19/22 obręb 12), ostateczna od dnia 24.07.2025 4) Starosta Bełchatowski, dn. 21.07.2025, Decyzja numer 581.2025 (budynek nr 1, dz. 18/15 obręb 12), ostateczna od dnia 24.07.2025 5) Starosta Bełchatowski, dn. 22.07.2025, Decyzja numer	

* Niepotrzebne skreślić.

	593.2025 (budynek nr 2, dz. 18/15 obręb 12), ostateczna od dnia 29.07.2025	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Planowany termin rozpoczęcia robót budowlanych: październik 2025 Planowany termin zakończenia robót budowlanych: październik 2026	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	5
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	<p>Przedsięwzięcie deweloperskie obejmuje realizację 5 budynków jednorodzinnych dwulokalowych.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Budynek 1 zlokalizowany na działce 18/15, ulica Ślusarskiego o łącznej powierzchni 173,86 m² z dwoma lokalami mieszkalnymi o powierzchni 86,96 m² każdy 2) Budynek 2 zlokalizowany na działce 18/15, ulica Ślusarskiego o łącznej powierzchni 173,86 m² z dwoma lokalami mieszkalnymi o powierzchni 86,96 m² każdy <p>Odległość pomiędzy budynkami nr 1 i nr 2 na działce 18/15 wynosi 8,02 m (zgodnie z PZT).</p> <ol style="list-style-type: none"> 3) Budynek 1 zlokalizowany na działce 19/22, ulica Łaska o łącznej powierzchni 173,86 m² z dwoma lokalami mieszkalnymi o powierzchni 86,93 m²

		<p>każdy</p> <p>4) Budynek 2 zlokalizowany na działce 19/22, ulica Łaska o łącznej powierzchni 163,90 m² z dwoma lokalami mieszkalnymi o powierzchni 81,95 m² każdy</p> <p>5) Budynek 3 zlokalizowany na działce 19/22, ulica Łaska o łącznej powierzchni 173,86 m² z dwoma lokalami mieszkalnymi o powierzchni 86,93 m² każdy</p> <p>Odległość pomiędzy budynkami nr 1 i nr 2 na działce 19/22 wynosi 1,86 m.</p> <p>Odległość pomiędzy budynkami nr 2 i nr 3 na działce 19/22 wynosi 1,86 m.</p> <p><i>Szczegółowe rozmieszczenie budynków na działkach przedstawia szkic koncepcji zagospodarowania terenu stanowiący Załącznik nr 3 do niniejszego Prospektu.</i></p>
<p>Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</p>	<p>Pomiaru Powierzchni Użytkowej budynku mieszkalnego i lokalu dokonuje się na zasadach określonych w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 poz. 1679), przy czym pomiaru dokonuje się na poziomie podłogi z dokładnością do 0,01 m² (jedna setna metra kwadratowego), w mieszkaniu w stanie całkowicie wykończonym, a więc z tynkami.</p>	
<p>Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania</p>	<p>Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne</p>	<p>Środki własne: 25% Kredyt: 75%</p>

przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	ESBANK Bank Spółdzielczy z siedzibą w Radomsku, ul. Tysiąclecia 4, 97-500 Radomsko
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy* Numer rachunku powierniczego ESBANK	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁶⁾	Wysokość stawki procentowej wynosi 0,45%, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie wysokości stawki procentowej składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (Dz.U. 2022 poz. 1341)
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Zasady funkcjonowania otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego oraz zakres ochrony środków nabywcy zastaty określone w Rozdziale 2 „Środki ochrony wpłat nabywcy” (art. 6-14) i Rozdziale 3 „Wypłata środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego” (art. 15- 19) ustawy z dnia 20 maja 2021 o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. 2021 poz. 1177, z późn. zm.).	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	ESBANK Bank Spółdzielczy z siedzibą w Radomsku (97-500), ul. Tysiąclecia 4, wpisany przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia (XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego) do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000145114 , posiadający NIP 772-118-92-73 i REGON 000502960 . Instytucja podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Przedsięwzięcie deweloperskie realizowane jest według następującego harmonogramu:	

⁶⁾ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. 2021 poz. 1177, z późn. zm) 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 o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Nr. etapu	Data	Etap harmonogramu deweloperskiego	Udział etapu
1	2025-08-31	Zakup działek 18/15 obr. 12 Bełchatów oraz 19/22 obr. 12 Bełchatów	12.55%
2	2025-12-15	Przygotowanie inwestycji, uzyskanie pozwolenia na budowę, roboty przygotowawcze, stan zerowy, stan surowy parteru (bez ścian działowych) i stropy nad parterem	16.72%
3	2026-02-28	Stan surowy piętra, ściany działowe piętra i parteru, konstrukcja dachu i montaż dachu	13.02%
4	2026-05-31	Montaż stolarki okiennej i drzwiowej, wykonanie instalacji elektrycznej (bez skrzynki rozdzielczej), wykonanie instalacji wodno-kanalizacyjnej, tynki wewnętrzne	14.59%
5	2026-07-31	Wykonanie elewacji, montaż orurowania instalacji centralnego ogrzewania, wykonanie posadzek, montaż kotłowni, montaż osprzętu elektrycznego	18.14%
6	2026-09-30	Zabudowa karton-gips stropu nad piętrzem, wykonanie ocieplenia górnego, montaż ogrodzenia, utwardzenie chodników i miejsc postojowych,	11.04%
7	2026-12-31	Wykonanie przyłącza elektrycznego, wykonanie przyłącza gazu, wykonanie przyłącza wod-kan, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie	13.94%
SUMA WSZYSTKICH ETAPÓW:			100.00%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena lokalu mieszkalnego nie podlega waloryzacji. Poza zmianą ceny wynikającą ze zmiany stawki VAT, umowa deweloperska nie przewiduje możliwości zmiany ceny po jej podpisaniu, również w przypadku różnicy pomiędzy projektowaną a rzeczywistą powierzchnią użytkową lokalu ustaloną na podstawie inwentaryzacji powykonawczej.		

W przypadku zmiany przepisów w zakresie podatku VAT wpływających na sposób opodatkowania tym podatkiem przedmiotu umowy, Deweloper jest upoważniony do zmiany stawki VAT i poinformuje w takim przypadku Nabywcę na piśmie o zmianie ceny.

Jeżeli zmiana przepisów w zakresie podatku VAT spowoduje podwyższenie ceny, Nabywca w terminie 14 dni od otrzymania informacji o zmianie ceny może odstąpić od niniejszej umowy, nie później jednak niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność bez obowiązku zapłaty kary umownej, albo wyrazić wolę zapłaty wyższej ceny. Jeżeli Nabywca wyrazi wolę zapłaty wyższej ceny bądź nie złoży w terminie, o którym mowa powyżej oświadczenia o odstąpieniu, Strony obowiązują ceną uwzględniającą zmienioną przepisami prawa stawkę podatku od towarów i usług bez konieczności podpisywania aneksu do niniejszej umowy

Zastrzega się, że przy zachowaniu należytej staranności, powszechnie obowiązujących przepisów technicznych i obowiązujących norm budowlanych powierzchnia użytkowa Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej, może różnić się w stosunku do projektowanej powierzchni użytkowej lokali. W celu uniknięcia wątpliwości interpretacyjnych postanowiono, że:

- 1) w przypadku gdy powierzchnia użytkowa Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej ulegnie zmniejszeniu lub zwiększeniu w stosunku do projektowanej powierzchni użytkowej Lokalu przy różnicy do 2% (dwóch procent) **cena Lokalu nie zostanie zmodyfikowana**, a Nabywcy **nie przysługuje prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej**
- 2) w przypadku gdy powierzchnia użytkowa Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej ulegnie zmniejszeniu lub zwiększeniu w stosunku do projektowanej powierzchni użytkowej Lokalu przy różnicy większej od 2% (dwóch procent) **cena Lokalu nie zostanie zmodyfikowana**, a Nabywcy **przysługuje prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej** w terminie 14 dni roboczych od dnia otrzymania od Dewelopera informacji o powierzchni użytkowej ustalonej w wyniku inwentaryzacji powykonawczej.

Deweloper poinformuje o Powierzchni Użytkowej ustalonej w inwentaryzacji powykonawczej najpóźniej wraz z zawiadomieniem o odbiorze. Zawiadomienie przesłane zostanie za pośrednictwem poczty elektronicznej (e-mail) na adres wskazany przez Nabywcę.

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 O DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM (Dz. U. 2021 poz. 1177, z późn. zm.)

Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym

1. ODSTĄPIENIE OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ PRZEZ NABYWCĘ:

Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, złożoną w formie pisemnej z podpisami poświadczonymi notarialnie.

- A. Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej na zasadach opisanych w art. 43 ust. 1 pkt. 1) do 12) Ustawy z dnia 20 maja 2021 o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. 2021 poz. 1177, z późn. zm.).

Nabywca ma prawo odstąpić od umowy:

- 1) Jeżeli umowa deweloperska, nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 i art. 36 Ustawy.
- 2) Jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy,
- 3) Jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach,
- 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;
- 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;
- 6) w przypadku nie przeniesienia na nabywcę odrębnej własności Lokalu wraz z prawami związanymi z prawem w terminie określonym w umowie deweloperskiej,
- 7) w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy,
- 8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 Ustawy (to jest zgody banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności Lokalu i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez Nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje)
- 9) w przypadku gdy Deweloper w terminie 10 (dziesięciu) dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku

powierniczego z innym bankiem nie poinformuje Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i nie przekaze Nabywcy oświadczenia z tego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy,

- 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych, w art. 41 ust. 11 Ustawy,
- 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o której mowa art. 41 ust. 15 Ustawy,
- 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.

W przypadkach, o których mowa w pkt 1–5 powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.

W przypadku, o którym w pkt 6 powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120 (stu dwudziesto-dniowy) termin na przeniesienie odrębnej własności Lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu uprawniony będzie do odstąpienia od umowy.

W przypadku, o którym w pkt 7 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust.3 Ustawy.

W przypadku, o którym w pkt 8 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia.

W przypadku, o którym w pkt 9 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy.

B. Nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej na zasadach opisanych w treści umowy deweloperskiej:

Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:

- 1) Zgodnie z treścią ust. XI pkt. 2 umowy deweloperskiej

W przypadku gdy powierzchnia użytkowa Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej ulegnie zmniejszeniu lub zwiększeniu w stosunku do projektowanej powierzchni użytkowej Lokalu przy różnicy większej od 2% (dwóch procent) cena Lokalu nie zostanie zmodyfikowana, a Nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 14 dni roboczych od dnia otrzymania od Dewelopera informacji o powierzchni użytkowej ustalonej w wyniku inwentaryzacji powykonawczej.

2. ODSZTĄPIENIE OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ PRZEZ

DEWELOPERA:

Deweloper ma prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej na zasadach opisanych w art. 43 ust. 7 i 8 Ustawy oraz ust. IX pkt. 3 i ust. XV pkt. 5 umowy deweloperskiej:

- 1) Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.
- 2) Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej przez Dewelopera w przypadkach określonych powyżej, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożoną w formie pisemnej wraz podpisami poświadczonymi notarialnie.

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 jednorodzinny 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;

Zgoda Banku ESBANK

- 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 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.

Nie dotyczy

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej;
- 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 lub wydrukiem ze strony internetowej tej ewidencji;
- 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 jednorodzinny 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 ESBANK Bank Spółdzielczy, prowadzącym/prowadzącej 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, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec ESBANK Bank Spółdzielczy,
- 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,
- ESBANK 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/>.

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 2023 r. poz. 2488).

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.