

# **Prospekt Informacyjny Zadania Inwestycyjnego III**

Osiedle Sosnowe Zacisze Etap 2

## PROSPEKT INFORMACYJNY

### Część ogólna

#### I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

| DANE DEWELOPERA                      |   |                      |
|--------------------------------------|---|----------------------|
| Deweloper                            | <b>Arkadiusz Bartos</b><br><b>NIP: 9820297297</b><br>dane identyfikacyjne (nazwa, forma prawna, nr KRS lub nr wpisu do CEiDG) |                      |
| Adres                                | Siedziba:<br>ul. Bronisin 25<br>93-365 Łódź<br>(adres lokalu przedsiębiorstwa)  |                      |
| Nr NIP i REGON                       | (NIP)<br>9820297297   | (REGON)<br>101805725 |
| Nr telefonu                          | 502 077 554   |                      |
| Adres poczty elektronicznej          | arkadiusz.bartos@onet.pl  |                      |
| Nr faksu                             | _____   |                      |
| Adres strony internetowej dewelopera | Brak  |                      |

#### 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   | nie dotyczy |
| Data rozpoczęcia                                    | nie dotyczy |
| Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie | nie dotyczy |

**PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**

|   |             |
|---|-------------|
| Adres   | nie dotyczy |
| Data rozpoczęcia                                    | nie dotyczy |
| Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie | nie dotyczy |

**OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE**

|  |   |
|--|---|
| Adres  | nie dotyczy   |
| Data rozpoczęcia   | nie dotyczy   |
| Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie  | nie dotyczy   |
| Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 z | Na dzień wydania prospektu informacyjnego nie prowadzi się i nie prowadzono przeciwko ARKADIUSZ BARTOS postępowania egzekucyjnego na kwotę powyżej 100 000 zł |

### III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

| INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU   |   |   |
|--|---|---|
| Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego <sup>1)</sup>   | <b>Łódź – Górna, ul. Bronisin 27, dz. 177/12, obręb G-54</b>  |   |
| Numer księgi wieczystej  | LD1M/00389811/2   |   |
| 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 <sup>2)</sup>  | Nie dotyczy   |   |
| Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia <sup>3)</sup>                             | Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)<br><br>Brak obiektów generujących uciążliwości zapachowe, hałasowe i świetlne. |   |
| Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym                           | Plan ogólny gminy   | Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji<br><br>Uchwała Nr IV/103/24 Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi, położonej w rejonie ulic: Nowe Górki, Józefów, Bronisin oraz południowej granicy miasta Łodzi (Dz. Urz. Woj. łódzkiego poz. 6035, z dn. 31 lipca 2024 r.) |
|  | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego  |   |
|  | Miejscowy plan odbudowy   |   |
|  | Inne <sup>4)</sup>  |   |
| Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym | Przeznaczenie terenu  | Działka gruntu nr 177/12 położona jest w jednostce urbanistycznej oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania   |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | przestrzennego symbolem 3PEF-RN-ZN – tereny elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej);<br><br>Dla obszaru działki gruntu nr 177/12 objętej Przedsięwzięciem Deweloperskim nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zaś zastosowanie mają ustalenia opisanej poniżej decyzji o warunkach zabudowy, na podstawie której zostało wydane - przed dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – ostateczne pozwolenie na budowę. |
|  | Maksymalna intensywność zabudowy                       |   |
|  | Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy |   |

<sup>1)</sup> Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

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

<sup>3)</sup> W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

<sup>4)</sup> Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach:

- 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia 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,
- 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.

|  |   |   |
|--|---|---|
|  | Maksymalna powierzchnia zabudowy  |   |
|  | Maksymalna wysokość zabudowy  |   |
|  | Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej  |   |
|  | Minimalna liczba miejsc do parkowania   |   |
|  | Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu   |   |
|  | Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią |   |
|  | Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej                               |   |
|  | Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych |   |
|  | Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji   |   |
|  | Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej                                      |   |
| 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 <sup>5)</sup> | Przeznaczenie terenu  | teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej |
|  | Maksymalna intensywność zabudowy  | Zakaz lokalizacji budynków  |
|  | Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy  |   |
|  | Maksymalna powierzchnia zabudowy  |   |
|  | Maksymalna wysokość zabudowy  | dla elektrowni słonecznej – maksimum 4,0 m  |
|  | Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej  | 50%   |
|  | Minimalna liczba miejsc do parkowania   |   |

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

|   |   |  |
|---|---|--|
| Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego | Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu            | Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu<br><br>Dla działki 177/4 została wydana przez Prezydenta Miasta Łodzi Decyzja o warunkach zabudowy NR DPRG.UA-X.187.2023 z dnia 17.02.2023r. r. dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej (do 6 budynków), wraz z urządzeniami budowlanymi i niezbędną infrastrukturą.   |
|   | Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:             |  |
|   | gabaryty  | Szerokość elewacji frontowej : łączna szerokość dla zespołu dwóch budynków od strony ul. Bronisin od 11m do 17m. Z cech zabudowy istniejącej ustala się, że szerokość zespołu bliźniaków (2 budynków) od strony granicy z działką 175/12 nie może przekroczyć 28m.<br><br>Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (do okapu): od 3 m do 7,5 m.<br><br>Geometria dachu: jednakowa geometria dachu dla wszystkich budynków: dach wielospadowy lub dwuspadowy o nachyleniu głównych połaci od 20° do 35°; Główna kalenica o wysokości od 6,5m do 10,5m równoległa lub prostopadła do granicy działki nr 177/4 z działką nr 175/12. |
|   | forma architektoniczna                                | Budynki mieszkalne w zabudowie bliźniaczej   |
|   | usytuowanie linii zabudowy                            | Linia zabudowy nieprzekraczalna w odległości 8m od granicy z pasem drogowym, budynki należy lokalizować w jednakowej odległości od planowanej drogi dojazdowej na działce nr 175/12  |
| intensywność wykorzystania terenu   | Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy istniejącej i |  |

|  |   |  |
|--|---|--|
|  |   | projektowanej w stosunku do działki nr 177/4 od 0,04 do 0,10   |
|  | warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu | <p>Inwestycja powinna być zgodna z:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. <i>Prawo ochrony środowiska</i> (Dz. U. Z 2022r. poz. 2556 ze zm.);</li> <li>2. ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. <i>o ochronie przyrody</i> (Dz. U. Z 2022 r. poz. 916);</li> <li>3. ustawą z dnia 13 września 1996 r. <i>o utrzymaniu czystości i porządku w gminach</i> ( tekst jednolity Dz. U. Z 2022 r., poz. 2519 ze zm.);</li> <li>4. ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. <i>Prawo wodne</i> (tekst jednolity Dz. U. Z 2021 r., poz. 2625 ze zm.):<br/> Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu, w dniu 09.02.2023r. Uzgodnił projekt decyzji postanowieniem PO.ZPU.5.522.298.2023.K G. Z postanowienia wynika że: „(...) na obszarze planowej inwestycji położonej w Łodzi przy ulicy Bronisin 27, na działce na działkach ew. nr 177/4 oraz nr 175/12 oraz fragmencie pasa drogowego- (fragment dz. nr 42/7) obręb G-54 Górna, miasto Łódź, zgodnie z ewidencją prowadzoną przez Zarząd Zlewni w Sieradzu, występują urządzenia melioracji wodnych tj. sieć drenarska oraz rów melioracyjny R-N19. (...) Mający powyższe na uwadze, zobowiązuję Inwestora do wykonania inwestycji w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej wspomnianych urządzeń melioracji wodnych (sieci drenarskiej i rowu melioracyjnego R-N19) oraz do usunięcia ewentualnych szkód systemu melioracyjnego, powstałych podczas prac </li> </ol> |

|  |   |   |
|--|---|---|
|  |   | <p>ziemnych. W przypadku ich uszkodzenia, odbudować /doprowadzić do właściwego stanu / celem zapewnienia swobodnego przepływu wód. W związku z art. 389 pkt 6, w powiązaniu z art. 17 ust. 1 pkt 3 lit. A oraz z art. 17 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r, Prawo wodne (t.j. Dz.U. 2022r., poz. 2625 z zm.) pozwolenie wodnoprawne wymagane jest na wykonanie urządzeń wodnych – stosuje się odpowiednio do odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, rozbiórki lub likwidacji tych urządzeń, z wyłączeniem robót związanych z utrzymaniem urządzeń wodnych w celu zachowania ich funkcji. Przepisy ustawy stosuje się również do urządzeń melioracji wodnych niezaliczanych do urządzeń wodnych.”</p> <p>5. ustawą z dnia 3 lutego 1995r. <i>o ochronie gruntów rolnych i leśnych</i> (Dz. U. 2021 poz. 1326 z późn. zm.): Przed wystąpieniem o decyzję o pozwoleniu na budowę może być konieczne uzyskanie w myśl art. 11 ww. ustawy decyzji o wyłączeniu produkcji rolnej.</p> |
|  | wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią |   |
|  | warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej                               | Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. <i>o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami</i> (Dz. U. Z 2022 r. poz. 840)  |
|  | wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych |   |
|  | warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji   | Zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy - obsługa komunikacyjna inwestycji przez projektowany zjazd z drogi publicznej – ul. Bronisin, na działkę nr 175/12, jednakże dostęp ten zostanie zapewniony poprzez: <ul style="list-style-type: none"> <li>• drogę wewnętrzną, z</li> </ul>  |

|  |   |  |
|--|---|--|
|  |   | <p>której nabywcy wszystkich domów korzystać będą na podstawie służebności gruntowych przechodu i przejazdu, które będą ustanawiane w treści umów przeniesienia prawa własności każdej z działek od A do F (zaznaczonych na załączniku nr 5 do prospektu informacyjnego), na każdej z działek od A do F i polegać będą na prawie przejazdu i przechodu przez daną Działkę, na rzecz każdorazowych właścicieli pozostałych Działek od A do F oraz H</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• przylegającą do drogi wewnętrznej działkę gruntu nr 177/5, w której każdy nabywca kupi udział oraz;</li> <li>• przez służebność przejazdu i przechodu przez działkę gruntu nr 204/2 (przylegającą do działki gruntu nr 177/5), która przysługuje każdorazowym współwłaścicielom działki gruntu nr 177/5, powstałej z podziału działki gruntu nr 177/3</li> </ul> |
|  | <p>warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej</p> | <p>Zaopatrzenie w energię elektryczną i wodę z sieci miejskich – na warunkach określonych przez gestorów sieci.</p> <p>Odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacji lokalnej:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. zgodnie z art. 394 ust. 1 pkt 13 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021, poz. 2233 z późn. zm.), wykonanie urządzeń wodnych służących do wprowadzania ścieków oczyszczonych w przydomowej oczyszczalni ścieków na potrzeby zwykłego korzystania z wód wymaga zgłoszenia wodnoprawnego;</li> </ol>   |

|   |  |  |
|---|--|--|
|   |  | <p>2. zgodnie z § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 2 lipca 2010 r. w sprawie rodzajów instalacji, których eksploatacja wymaga zgłoszenia (Dz. U. z 2019 r. poz. 1510) zgłoszenia organowi ochrony środowiska z uwagi na wprowadzenie ścieków do wód lub do ziemi wymagają oczyszczalnie ścieków o przepustowości do 5 m<sup>3</sup> na dobę wykorzystywane dla potrzeby własnego gospodarstwa domowego lub rolnego w ramach zwykłego korzystania z wód;</p> <p>3. zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. Z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.), jeżeli ilość ścieków jest większa od 5 m<sup>3</sup> na dobę, to ich gromadzenie lub oczyszczanie wymaga pozytywnej opinii właściwego terenowo inspektora ochrony środowiska.</p> |
|   | minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej |  |
|   | nadziemna intensywność zabudowy                              | Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy istniejącej i projektowanej w stosunku do powierzchni działki nr 177/4 od 0,04 do 0,10   |
|   | wysokość zabudowy  | Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki od 3 m do 7,5 m   |
| Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym <sup>6)</sup> , zawarte w: | miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego          |  |
|   | decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu     |  |
|   | decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach                   |  |

<sup>6)</sup> 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.

|  |   |                  |
|--|---|------------------|
|  | uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania   |                  |
|  | miejscowych planach odbudowy  |                  |
|  | mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego   |                  |
|  | 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  | Decyzja nr 87/21 |
|  | decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej   |                  |
|  | decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego  |                  |
|  | decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych  |                  |
|  | decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej  |                  |
|  | decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej   |                  |
|  | decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej   |                  |
|  | decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego   |                  |
|  | decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej  |                  |
|  | decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym  |                  |
| decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym |   |                  |

| <b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>   |  |   |
|---|--|---|
| 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  | Decyzja Prezydenta Miasta Łodzi Nr DPRG-UA-IV.1891.2023 z dnia 19.10.2023 r. zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z urządzeniami budowlanymi. |   |
| Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku   | Budynek w budowie  |   |
| Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ |  |   |
| Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego  |  |   |
| Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych  | <u>Rozpoczęcie prac budowlanych – 01.2025 r.</u><br><br><u>Zakończenie prac budowlanych - 02.2026r</u>   |   |
| Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego   | Liczba budynków  | Niniejszy Prospekt Informacyjny dotyczy Zadania Inwestycyjnego III (realizowanego w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego Sosnowe Zacisze Etap Drugi), polegającego na budowie dwóch budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, oznaczonych na załączniku nr 6 do |

|  |   |  |
|--|---|--|
|  |   | Prospektu Informacyjnego jako budynku "3A" i "3B".   |
|  | Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami) | Przedsięwzięcie prowadzone jest na działce ewidencyjnej tj. dz.177/12.<br><br>Zachowano minimalne odległości budynku jednorodzinnego od granic działek budowlanych $\geq 4.00$ m, oraz minimum 6.00m od ulicy.   |
| Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego                                   | Powierzchnia budynków jednorodzinnych ustalona została wg normy PN-ISO 9836:2022-07       |  |
| Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego | Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne                      | <b>Arkadiusz Bartos</b> realizuje przedsięwzięcie ze środków własnych (30%) oraz ze środków zgromadzonych na otwartym rachunku powierniczym, wpłacanych przez klientów transzami po ukończeniu poszczególnych Etapów przedsięwzięcia i przekazywanych deweloperowi po przeprowadzeniu kontroli potwierdzającej zrealizowanie określonego Etapu budowy (70%). |
|  | W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)               |  |

|   |  |  |
|---|--|--|
| Środki ochrony nabywców   | Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*   | Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy* |
|   | Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny <sup>7)</sup>  | 0,45%  |
| Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy | <p>1) Deweloper stosuje środki ochrony, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (tekst jedn. Dz. U. z 2021 roku, poz. 1177), zwanej dalej Ustawą, w formie otwartego rachunku powierniczego służącego gromadzeniu środków nabywców,</p> <p>2) dla niniejszego Przedsięwzięcia Deweloperskiego, ING Bank Śląski S.A. prowadzi otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w złotych o numerze .....,</p> <p>3) Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy 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,</p> <p>4) Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.</p> <p>5) 2. Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonych w ich harmonogramach.</p> <p>6) 3. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.</p> <p>7) Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów.</p> <p>8) koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera,</p> <p>9) Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania</p> |  |

inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek.

10) w związku z realizacją przez Dewelopera umowy deweloperskiej, Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu

określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny lokalu mieszkalnego,

11) w przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w ich harmonogramach, Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.

12) Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego przed wypłatą środków pieniężnych z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego,

13) w trakcie kontroli Bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego,

14) kontrola obejmuje co najmniej zakres określony w art. 17 Ustawy, 1. Art. 18. ochr.nab.lok. i DFG

Wypłata środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej

1.

W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 odstąpienie nabywcy od umowy deweloperskiej od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 stosowanie przepisów ustawy ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przez jedną ze stron, bank lub kasa wypłaca nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od jednej z tych umów.

2.

Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez syndyka na podstawie art. 98 wykonanie lub odstąpienie od umowy wzajemnej ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 1520 oraz z 2023 r. poz. 825, 1723, 1843 i 1860) lub przez zarządcę w trybie art. 298 ustawy z dnia 15 maja

|  |  |
|--|--|
|  | <p>2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (Dz. U. z 2022 r. poz. 2309 oraz z 2023 r. poz. 1723 i 1860).</p> <p>Art. 19. ochr.nab.lok. i DFG</p> <p>Wypłata środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego w przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej</p> <p>1.</p> <p>W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 stosowanie przepisów ustawy ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, innego niż na podstawie art. 43 odstąpienie nabywcy od umowy deweloperskiej, strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym.</p> <p>2.</p> <p>Bank lub kasa wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa w ust. 1.</p> |
| Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy  | ING Bank Śląski SA   |
| Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego   | Harmonogram Rzeczowo-Finansowy Przedsięwzięcia Deweloperskiego, zawierający podział inwestycji na poszczególne etapy stanowi <b>załącznik nr 1</b> do niniejszego Prospektu Informacyjnego.  |
| Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji  | <i>Brak</i>  |
| <b>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</b>                 |  |
| 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 | <p>Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w przypadku:</p> <p>a) nie przeniesienia na Nabywcę własności budynku jednorodzinnego w terminie pomimo upływu 120 -dniowego terminu wyznaczonego Deweloperowi na przeniesienie prawa</p> <p>b) gdy wskutek dokonania obmiaru budynku jednorodzinnego zgodnie z zasadami opisanymi powyżej okaże się, iż powierzchnia budynku jednorodzinnego będzie różnić się od powierzchni ustalonej w umowie na niekorzyść</p>   |

nabywcy o ponad 2%; w tym przypadku oświadczenie o odstąpieniu może być złożone w terminie 14 dni od dnia poinformowania Nabywcy przez Dewelopera o zaistniałej różnicy,

c) umowa nie zawiera elementów, o których mowa w ustawie z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym

d) informacje zawarte w umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach dostarczonych Nabywcy przed zawarciem umowy,

e) Deweloper nie doręczył Nabywcy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami,

f) informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub załącznikach, na podstawie których zawierana jest umowa, nie są zgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy,

g) prospekt informacyjny, na podstawie którego zawierana jest umowa, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy, o której mowa w punkcie a) powyżej,

h) zmiany przepisów lub interpretacji w zakresie podatku od towarów i usług, wpływających na zmianę stawki opodatkowania tym podatkiem przedmiotu umowy – Nabywca może wtedy złożyć oświadczenie o odstąpieniu od umowy albo wyrazić wolę zapłaty wyższej ceny – w terminie 14 dni od dnia powiadomienia.

i) gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy deweloperskiej, w przypadku wypowiedzenia Umowy dotychczasowego Rachunku Powierniczego

j) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy deweloperskiej (dotyczy sytuacji ogłoszenia upadłości Banku), w terminie określonym w tym przepisie

k) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Domu na zasadach określonych w § 6 Umowy

l) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w § 6 Umowy

ł) jeżeli syndyk masy upadłości zażądał wykonania Umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (tekst jednolity Dz. U. Z 2002 roku, poz. 1520)

m) w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy Deweloperskiej

|  |   |
|--|---|
|  | <p>Deweloperowi przysługuje prawo odstąpienia od tej umowy w przypadku:</p> <p>1) w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego</p> <p>w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot</p> <p>w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej,</p> <p>2) w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawo własności, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.</p> <p>W powyższych przypadkach wpłacone kwoty zostaną zwrócone na rachunek bankowy wskazany przez Nabywcę w terminie do 30 dni od daty odstąpienia od umowy, z uwzględnieniem praw związanych z roszczeniem o zatrzymanie umówionego zadatku oraz postanowień umowy o prowadzenie otwartego rachunku powierniczego.</p> |
|--|---|

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

\* Niepotrzebne skreślić.

## INNE INFORMACJE

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 jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinny 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 jednorodzinny 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;

2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;

3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu; sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:

II.4.a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,

II.4.b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej; projektem budowlanym;

6) 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:

II.9.a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinny 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,

II.9.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 jednorodzinny 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 zobowiązaniu 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 zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

### III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w ING Banku Śląskim S.A., prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec ING Banku Śląskiego S.A.,
  - w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
  - limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, są objęte gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
  - podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, 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,
- ING Bank Śląski S.A. 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 2022 r. poz. 2324, z późn. zm.).

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.

