

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

15.07.2024

Data sporządzenia prospektu

PROSPEKT INFORMACYJNY
CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Apartamenty A- Z Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000247859	
Adres	ul. Płowiecka 109B 04-501 Warszawa	
Numer NIP i REGON	NIP 9241814625	REGON 080060439
Numer telefonu	+48 22 43 06 330	
Adres poczty elektronicznej	biuro@villaromanow.pl	
Numer faksu		
Adres strony internetowej dewelopera	www.villaromanow.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	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	

Adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie
---	-----

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	1. Łódź, ul. Romanowska działka ew. nr 46/67, obręb B-55 2. Udział w prawie własności działek 46/45 i 46/62 Obręb B-55 3. Udział w prawie własności działki 46/58 Obręb B-55	
Numer księgi wieczystej	1. LD1M/00345604/8 2. LD1M/00280234/9 3. LD1M /00280230/1	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Nie dotyczy	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	Brak	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Numer i data aktu prawnego nazwa organu oraz miejsce publikacji Plan ogólny gminy - brak planu ogólnego Obowiązuje Uchwała Nr LXIX/1753/18 - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi z 28.03.2018r., zmieniona m. in. Uchwałą nr LII/1605/21 z 22.12.2021 w zakresie dotyczącym określenia obszarów przestrzeni publicznej - projektowanych
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	

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

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

	Inne ⁴⁾	dróg https://mpu.lodz.pl/opracowania/studiu MPZP - brak MPO - brak Inne - brak
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	BRAK PLANU
	Maksymalna intensywność zabudowy	BRAK PLANU
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	BRAK PLANU
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	BRAK PLANU
	Maksymalna wysokość zabudowy	BRAK PLANU
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	BRAK PLANU
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	BRAK PLANU
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	BRAK PLANU
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	BRAK PLANU

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

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

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

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	BRAK PLANU
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	BRAK PLANU
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	BRAK PLANU
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	BRAK PLANU
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od	Przeznaczenie terenu	Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna Przeznaczenie uzupełniające: usługi lokalne, usługi handlu
	Maksymalna intensywność zabudowy	maksimum 0,5

granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵⁾	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	minimum 0,05, maksimum 0,4
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	0,3
	Maksymalna wysokość zabudowy	Max 150 m2
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	40 %
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1. dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 2 miejsca parkingowe, 2. dla istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego podlegającego przebudowie, rozbudowie, nadbudowie – 1 miejsce parkingowe, 3. dla lokalu usługowego w zabudowie jednorodzinnej – 1 miejsce parkingowe, 4. dla usług administracyjno-biurowych – 3 miejsca parkingowe na 100 m ² powierzchni użytkowej 5. dla usług oświaty – 4 miejsca parkingowe na 100 uczniów, 6. dla usług handlu – 4 miejsca parkingowe na 100 m ² powierzchni sprzedaży, 7. dla usług gastronomicznych – 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc konsumpcyjnych, 8. dla usług hotelarskich i zamieszkania zbiorowego – 4 miejsca parkingowe na 10 miejsc noclegowych 9. dla szpitali lub obiektów ochrony zdrowia – 6 miejsc parkingowych na 10 łóżek lub 15 miejsc parkingowych na 10 gabinetów lekarskich 10. dla domów pomocy społecznej i socjalnej – 2 miejsca parkingowe na 10 miejsc noclegowych 11. dla pozostałych usług nie wymienionych powyżej – 3 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych na jednej zmianie lub 2 miejsca parkingowe na 100 m ² powierzchni użytkowej 12. dla ogrodu działkowego – 3 miejsca parkingowe na 1000 m ² powierzchni ogrodu;
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	<i>Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu</i>
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Dla planowanego zamierzenia przyjęto cacha mansardowe. Dopuszcza się inną formę dachu, która charakterem będzie nawiązywać do istniejącej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej i podniesie

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

	walory architektoniczne całego zespołu obiektów wielorodzinnych.
forma architektoniczna	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
usytuowanie linii zabudowy	Linia zabudowy- nie wyznacza się
intensywność wykorzystania terenu	Brak informacji
warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Inwestycja powinna być zgodna z Ustawą- Prawo ochrony środowiska z dn. 27.04.2001r. z uwzgl. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9.11.2004.r w spr. Określenia przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko w zakresie uzyskiwania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia przed wstąpieniem z wnioskiem o decyzję o pozwoleniu na budowę. Zgodnie z ww. ustawą w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy: - zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art. 74) - przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji (art. 75 ust. 2) Ewentualne zmiany ukształtowania terenu wymagają uzgodnienia z Wydziałem Ochrony Środowiska i Rolnictwa Ustawa o ochronie przyrody z dn. 16.04.2004r. należy chronić walory krajobrazowe bez względu na to, czy są objęte szczególnymi formami ochrony przyrody. Istniejącą zieleń i drzewostan należy maksymalnie chronić, a prace prowadzone w pobliżu drzew winny być poprzedzone zabiegami zabezpieczającymi je przed negatywnym wpływem prac ziemnych. Usunięcie lub przesadzenie drzew lub krzewów może nastąpić z terenu nieruchomości za pozwoleniem Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa. Ustawa o odpadach z 27.04.2001r.- w projekcie budowlanym należy przedstawić sposób postępowania z masami ziemnymi i i innymi odpadami

		wytworzonymi podczas prac budowlanych. Ustawa o utrzymaniu czystości i porządku w gminach z 13.09.1996r. w zakresie dotyczącym wyposażenia nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych.
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak informacji

	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Uwzględnione w rubryce - warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak informacji
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa komunikacyjna planowanego osiedla „Zielone Romanów” odbywać się będzie za pośrednictwem projektowanego docelowego układu komunikacyjnego poprzez: - włączenie projektowanej ul. Romanowskiej (na granicy Łodzi i Aleksandrowa) do drogi krajowej nr 71 za pośrednictwem skrzyżowania (typu rondo) na drodze krajowej nr 71 z projektowaną ulicą Romanowską w Łodzi i ulicą Poselską w Aleksandrowie. - zmodernizowaną ulicę Romanowską od terenu osiedla do ul. Aleksandrowskiej.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Podłączenie do miejskich sieci: wodociągowo-kanalizacyjnej; ciepłowniczej; energetycznej nastąpi na warunkach określonych przez gestorów sieci
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak informacji
	nadziemna intensywność zabudowy	Brak informacji
	wysokość zabudowy	Dla planowanego zamierzenia przyjęto wysokość do czterech kondygnacji; dopuszcza się piątą kondygnację, która wyraźnie będzie się „odcinała” od czterech niższych poziomów projektowanych obiektów.

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Brak informacji o planowanych inwestycjach Na wschód od inwestycji znajdują się tereny drogi wewnętrznej (KDW), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej (MN/U), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej (MR), tereny zieleni naturalnej (ZN), tereny wód powierzchniowych (WS). Na południe od inwestycji znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), tereny zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą oraz usługi sportu i rekreacji (U/US), tereny lasu i tereny przeznaczone do zalesienia (ZL). Na północ i na zachód od inwestycji brak MPZP.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak decyzji o warunkach zabudowy dla nieruchomości znajdujących się w obszarze gminy Aleksandrów Łódzki Decyzje o warunkach zabudowy wydanych przez Prezydenta Miasta Łodzi - zgodnie z Załącznikiem nr 4
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak decyzji środowiskowych
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak uchwał
	miejscowych planach odbudowy	Brak miejscowego planu odbudowy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak informacji
	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	BUDOWA S-14 08.10.2015 roku została wydana decyzja Wojewody Łódzkiego nr 394/15 zezwalająca na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi ekspresowej S-14 obejmującej dwa odcinki realizacyjne; odcinek I węzeł Lublinek - węzeł Teofilów odcinek II węzeł Teofilów – DK91 w m.

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

		Słownik
	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 zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy
	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*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr DPRG-UA-I.1292.2021 z dnia 27.05.2021 r. wydana przez Prezydenta Miasta Łodzi przenosząca na rzecz Dewelopera firmy „Apartamenty A-Z” Sp. z o.o. ul. Płowiecka 109B, 04-501 Warszawa, ostateczną decyzję nr AAB.I/344/09 z dnia 01.07.2009 r., wygaszoną w części dotyczącej budynków 103A 103B i 106 – decyzją nr DAR-UA I.1053.2014 z dnia 28.05.2014 r., przeniesioną na rzecz firmy Villa Romanów Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi przy ul. Romanowskiej 55E lok. 17, decyzją nr DAR-UA-I.668.2015 z dnia 30.03.2015 r., zmienioną decyzją nr DAR-UA-I.2432.2016 z dnia 13.12.2016 r., decyzją nr DAR-UA-I.2432.2017 z dnia 04.12.2017 r. oraz decyzją nr DPRG-UA-I.361.2021 z dnia 15.02.2021 r. w zakresie dotyczącym budynków 101 i 102 usytuowanych na działkach 46/67 i 46/68 w obrębie B-55	
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	

Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy
---	-------------

*Niepotrzebne skreślić.

Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia -16 sierpnia 2021r. Planowany termin zakończenia prac budowlanych - 30.09. 2023r. - zakończono	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	ok. 16m - odległość między budynkami 101A i 101B oraz 101B i 102A
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Pomiaru powierzchni lokalu dokonuje się w oparciu o normę PN-ISO 9836:2015-12 z tym zastrzeżeniem, że powierzchnia balkonów będzie podawana oddzielnie i nie będzie wliczana do powierzchni użytkowej Lokalu	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Realizowana inwestycja współfinansowana będzie w ramach udzielonego kredytu Planowana struktura finansowania przedsięwzięcia: Środki własne – 33,37% Kredyt bankowy – 66,63%
	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 ⁷⁾	0,45 %
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Bank wypłaca deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz dewelopera, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i	

	wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy. Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	mBank
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	1) Stan „zero” 19% 2) konstrukcja nadziemna 20% 3) Elewacja i pokrycie dachu 24% 4) Prace wykończeniowe 18% 5) Instalacje, przyłącza i zagospodarowanie terenu 19% Przedsięwzięcie wykonane w 100%. Data uzyskania pozwolenia na użytkowanie – 22.11.2023 r.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	1. Rzeczywista powierzchnia użytkowa Lokalu może różnić się od powierzchni projektowanej nie więcej niż 2%, przy czym w przypadku różnicy Deweloper dokona stosownej korekty ceny przyjmując, że cena 1m ² Lokalu wynosi złotych brutto. Jeżeli różnica rzeczywistej powierzchni lokalu przekroczy tolerancję 2%, Nabywcy służyć będzie prawo do odstąpienia od niniejszej Umowy w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania pisemnego zawiadomienia Dewelopera o takiej zmianie powierzchni Lokalu, najpóźniej do dnia wydania lokalu (umowne prawo odstąpienia), 2. Jeżeli w związku ze wzrostem wysokości stawki podatku od towarów i usług zmianie ulegnie Cena, Strona Nabywająca zobowiązuje się zapłacić Deweloperowi kwotę stanowiącą różnicę pomiędzy ceną, która powinna zostać zapłacona w związku ze zmianą wysokości stawki podatku od towarów i usług a Ceną wynikającą z Umowy Deweloperskiej, chyba że Strona Nabywająca odstąpi od Umowy Deweloperskiej; zapłata różnicy powinna zostać dokonana wraz z zapłatą ostatniej części ceny. Jeżeli w związku ze zmniejszeniem wysokości stawki podatku od towarów i usług zmianie ulegnie Cena, pozostałe do zapłaty części Ceny zostaną odpowiednio pomniejszone.

⁷⁾ Zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

* Niepotrzebne skreślić.

**WARUNKI ODSZKODOWANIA 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	Na podstawie art. 43 ust.1 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U.2021r poz. 1177), zwaną w niniejszej umowie „Ustawa deweloperska”, Nabywca jest uprawniony do odstąpienia od umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia: 1) w przypadku, gdyby umowa nie zawierała elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy deweloperskiej, 2) w przypadku, gdyby informacje zawarte w umowie nie były zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy deweloperskiej, 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 Ustawy deweloperskiej Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami, 4) jeżeli informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy, 5) jeżeli Prospekt Informacyjny nie zawiera informacji określonych we wzorze Prospektu Informacyjnego stanowiącym załącznik do Ustawy deweloperskiej. Nadto Nabywca jest uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej w sytuacji:--- 6) w przypadku nie przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy w terminie wynikającym z tych umów, jednakże stosownie do art. 43 ustawy deweloperskiej przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy, przy czym Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia,----- 7) w przypadku 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, przy czym nabywca ma prawo odstąpienia od umowy po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust.3 Ustawy deweloperskiej,-- 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 lub 2 Ustawy deweloperskiej, przy czym nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia, ----- 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 powołanej ustawy,----- 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy deweloperskiej, ----- 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy deweloperskiej,----- 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.----- 2. Na podstawie art. art. 43 ust.7 i 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym Deweloper jest uprawniony do odstąpienia od umowy w przypadku: ----- 1) braku wpłaty przez Nabywcę którejkolwiek z kwot zaliczek na poczet łącznej Ceny w terminie i wysokości określonej w §9 ust.1 umowy mimo uprzedniego pisemnego wezwania Nabywcy przez Dewelopera do uiszczenia zaległości w terminie 30 dni od dnia doręczenia Nabywcy wezwania, chyba że niespełnienie świadczenia przez Nabywcę jest spowodowane działaniem siły wyższej, 2) niestawienia się Nabywcy do Odbioru Lokalu lub zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia Nabywcy pisemnego wezwania w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się jest spowodowane działaniem siły wyższej. 3. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić Nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o
---	--

odstąpieniu od umowy deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), zwanego dalej „Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym”, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 ustawy deweloperskiej, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

- 1) zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
- 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

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

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej

i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,

- 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 mBanku 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, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec mBanku ([nazwa banku lub kasy 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,
- mBank [nazwa banku lub kasy) prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy] korzysta także z następujących znaków towarowych: mBank S.A., mBank Private Banking mBank S.A.

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

Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	zł brutto
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu	m2

jednorodzinne		
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinne	zł brutto	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinne oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym		
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinne 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 jednorodzinne oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	6
	Technologia wykonania	Technologia żelbetowa monolityczna szkieletowa ze ścianami murowanymi z bloczków typu Silka między słupami żelbetowymi
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	1. Elewacje-ściany zewnętrzne ocieplone styropianem i wykończone cienkowarstwowym tynkiem elewacyjnym 2. Pokrycie dachu – blacha stalowa powlekana na rąbek stojący 3. Stolarka okienna i balkonowa – z PCV, 4. Klatka schodowa i korytarze: 4.1. podłogi wykończone płytkami gresowymi 4.2. ściany tynkowane i malowane 4.3. sufity tynkowane i malowane 5. Balkony i tarasy 5.1 Posadzki- wykończone gresem mrozoodpornym na podkładkach, 5.2 Balustrady- ze stali 6. Klatki schodowe 6.1 Holl wejściowy i posadzka na piętrze wykończone płytkami gresowymi 6.2 Ściany tynkowane i malowane 6.3 Sufity tynkowane i malowane 7. Komórki lokatorskie 7.1 Ściany i sufity komórek lokatorskich surowe, malowane 7.2 Podłoga w komórkach wykończona gresem (bez cokolików) 7.3 Drzwi do komórek stalowe, 8. Ściany konstrukcyjne żelbetowe 9. Ściany wewnętrzne między-mieszkaniowe – żelbetowe 10. Stropy – żelbetowe 11. Drzwi wejściowe do mieszkań – w standardzie antywłamaniowym 12. Ciągi pieszo-jezdne – z kostki betonowej 13. Miejsca składowania odpadków – wiata - śmietnik zamknięty poza budynkiem 14. Winda – dźwigi osobowe z napędem elektrycznym, z dostępem do kondygnacji -1 parteru, 1, 2, 3 i 4 piętra
	Liczba lokali w budynku	74
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	63 miejsc postojowych w hali garażowej 11 zewnętrznych miejsc parkingowych
	Dostępne media w	Instalacje wewnętrzne: wody zimnej, ciepłej, kanalizacja

	budynku	sanitarna, centralne ogrzewanie, elektryczna, telefoniczna, domofonowa i internetowa
	Dostęp do drogi publicznej	Tak - ulica Romanowska
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Załącznik nr 1	

Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Załącznik nr 2 m2 Standard wykończenia mieszkania: 1. Ściany: - pomieszczenia poza łazienką i WC – tynk gipsowy - pomieszczenia łazienki i WC – surowe 2. Sufit: - pomieszczenia poza łazienką i WC – tynk gipsowy - pomieszczenia łazienki i WC – tynk gipsowy 3. Posadzka: szlichta betonowa zbrojona,. Bez okładzin podłogowych 4. Okna i drzwi balkonowe z PCV, okucia obwiedniowe, systemowe, 5. Drzwi wejściowe do mieszkania: w standardzie antywłamaniowym 6. Drzwi wewnątrzlokalowe: tylko przygotowane otwory pod montaż ościeżnic i drzwi wewnątrzlokalowych. Bez drzwi i ościeżnic wewnątrzlokalowych 7. Parapety wewnątrz: konglomerat 8. Instalacje: - centralnego ogrzewania: rozprowadzona podposadzkowo z rur z tworzyw sztucznych. - Grzejniki płytowe z zaworami i głowicami termostatycznymi, w łazience grzejnik drabinkowy wyposażony w grzałkę elektryczną - kanalizacyjna: z rur z tworzyw sztucznych, wejście do pomieszczenia z rozprowadzeniem do urządzeń. Bez białego montażu. - wodna: instalacja wody ciepłej i cyrkulacyjnej z rur z tworzyw sztucznych - elektryczna: oświetleniowa i gniazd wtykowych z Osprzętem, bez opraw oświetleniowych. - videofonowa – instalacja zakończona aparatem Videofonowym - instalacja telefoniczna (sygnał po podpisaniu umowy abonenckiej z operatorem) - TV kablowej- instalacja zakończona osprzętem (sygnał zostanie podany przez Operatora TV kablowej po podpisaniu umowy przez Klienta.
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	07.12.2023 r.
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	

Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinny	
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. 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).
3. Wykaz inwestycji w promieniu 1 km
4. Standard prac wykończeniowych