

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	ABUD T.RYMARKIEWICZ M.WENDERLICH SPÓŁKA JAWNA KRS 0000735417	
Adres	Siedziba spółki: Ul. Karola Szajnoch 9B, 85-738 Bydgoszcz Biuro spółki: Ul. Towarowa 20/2, 85-746 Bydgoszcz	
Numer NIP i REGON	5542966842	38045889400000
Numer telefonu	502553150 - 603708287	
Adres poczty elektronicznej	kontakt@abud.pro	
Numer faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.abud.pro	

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	Budynek jednorodzinny dwulokalowy ul. Bieszczadzka 32C – 32D
Data rozpoczęcia	27.08.2020 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	26.05.2021 r.

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Budynek jednorodzinny dwulokalowy ul. Bieszczadzka 32E – 32F
Data rozpoczęcia	03.02.2021
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	14.03.2022
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Budynek jednorodzinny dwulokalowy ul. Bieszczadzka 32G – 32H
Data rozpoczęcia	03.02.2021
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	12.04.2023

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⁾	ul. Wyzwolenia dz. 10/4 obr. 402
Numer księgi wieczystej	BY1B/00222501/1
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA UMOWNA Suma (słownie), waluta 600000,00 (SZEŚĆSET TYSIĘCY) ZŁ Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny) Lp. 1. 1 - ZABEZPIECZENIE SPŁATY KAPITAŁU KREDYTU, ODSETEK UMOWNYCH OD WYKORZYSTANEGO KREDYTU, ODSETEK UMOWNYCH LUB USTAWOWYCH NALEŻNYCH ZA OPÓŹNIENIE W SPŁACIE KREDYTU LUB ZA OPÓŹNIENIE W SPŁACIE ODSETEK, PROWIZJI I OPŁAT WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY, KOSZTÓW USTANOWIENIA, UTRZYMANIA, ZMIANY ZABEZPIECZENIA KREDYTU, ZWROT KOSZTÓW DOCHODZENIA ROSZCZEŃ OBJĘTYCH ZABEZPIECZENIEM HIPOTECZNYM, ROSZCZEŃ BANKU O NAPRAWIENIE SZKÓD WYNIKŁYCH Z NIEWYKONANIA LUB NIENALEŻYTEGO WYKONANIA ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z CZYNNOŚCI BANKOWEJ UDZIELENIA KREDYTU LUB CZYNNOŚCI ZABEZPIECZENIA SPŁATY TEGO KREDYTU. -ROSZCZEŃ BANKU O ZAPŁATĘ WIERZYTELNOŚCI WEKSŁOWEJ, KTÓRA POWSTANIE PO UZUPEŁNIENIU WEKSŁA, ODSETEKI UMOWNE LUB USTAWOWE NALEŻNE ZA OPÓŹNIENIE W ZAPŁACIE WIERZYTELNOŚCI WEKSŁOWEJ LUB ZA OPÓŹNIENIE W SPŁACIE ODSETEK, UMOWA KREDYTU NR S1113352/01/00 Z DNIA 27.02.2025 R. ORAZ WEKSEL WŁASNY IN BLANCO Z DNIA 27.02.2025R. Wierzyciel hipoteczny Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS) Lp. 1. SANTANDER BANK POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 930041341, 0000008723

W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	Nie dotyczy
---	-------------

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.

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	Zajeżdźnia tramwajowa, odległość ~300 m, potencjalny wpływ: hałas, wibracje Mapa lokalizacji – załącznik nr 1	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Nie dotyczy
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne ⁴⁾	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Nie dotyczy
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie dotyczy
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnie zagrożenia powodzią	Nie dotyczy

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

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

- 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 ogro-

dzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

	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
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 ⁵⁾	Przeznaczenie terenu	33 MN, 34MN, 72U
	Maksymalna intensywność zabudowy	33MN – b/d 34MN – b/d 72U – 2,5
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	33MN – b/d 34MN – b/d 72U – od 0,1 do 2,5
	Maksymalna wysokość zabudowy	33MN – do 2 kondygnacji 34MN – do 2 kondygnacji 72U – 11 m, z możliwością dominanty do 16
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	33MN – 1 budynek mieszkalny na działkę, garaż i gospodarcze w bryle budynku 34MN – b/d 72U – 50% powierzchni działki
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	33MN – b/d 34MN – b/d 72U – 15%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	33MN – b/d 34MN – b/d 72U – 1 miejsce na 35m ² usług
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
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	- Wysokość budynków: do 9 m (maks. 2 kondygnacje nadziemne). - Szerokość elewacji frontowej: min. 12 m, maks. 16 m. - Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: min. 2,7 m, maks. 4,5 m do okapu.

	forma architektoniczna	Dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30°–45°. Budynki mieszkalne wolnostojące, o formie dostosowanej do zabudowy sąsiedniej. Elewacja frontowa dostosowana do porządku urbanistycznego otoczenia.
	usytuowanie linii zabudowy	Obowiązująca linia zabudowy wyznaczona na załączniku graficznym do decyzji.
	intensywność wykorzystania terenu	Powierzchnia zabudowy: maks. 20% powierzchni działki. Powierzchnia biologicznie czynna: min. 60%. Min. 2 miejsca parkingowe na 1 budynek mieszkalny.
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie. Zakaz naruszania interesów osób trzecich (m.in. zacierania, emisji uciążliwości). Obowiązek stosowania rozwiązań proekologicznych i zgodnych z zasadami ochrony środowiska. Zachowanie charakteru krajobrazu oraz dostosowanie bryły i formy budynku do otoczenia.
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy

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

	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Na terenie inwestycji nie występują obiekty zabytkowe ani dobra kultury współczesnej objęte ochroną konserwatorską. Nie ma dodatkowych wymagań dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego ani zabytków. Obowiązuje przestrzeganie ogólnych przepisów prawa budowlanego i ochrony środowiska.
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie ma dodatkowych wymagań dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego ani zabytków.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dostęp do drogi publicznej: ul. Wyzwolenia. Obsługa komunikacyjna zapewniona bezpośrednio z drogi publicznej. Obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych na każdy budynek mieszkalny. Możliwość korzystania z istniejącej infrastruktury drogowej i sieci komunikacyjnej.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej na warunkach dostawców mediów. Dostęp do sieci elektroenergetycznej – wg warunków przyłączenia. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – na własnym terenie inwestycji. Zaopatrzenie w gaz – wg warunków przyłączenia. Ogrzewanie budynków – rozwiązania indywidualne, zgodne z przepisami ochrony środowiska.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Min. 60% powierzchni działki.
	Nadziemna intensywność zabudowy	Nadziemna intensywność zabudowy: brak dokładnego wskaźnika liczbowego, pośrednio określona przez parametry – maks. 20% powierzchni działki zabudowanej oraz min. 60% powierzchni biologicznie czynnej.
	Wysokość zabudowy	Wysokość zabudowy: do 9 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne.
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	brak
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Inwestycje w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperski. Sprawdzone zostały rejestry:

deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:		1. REJESTR DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU KRAJOWYM I WOJEWÓDZKI WYDANYCH W ROKU 2025 Brak decyzji w promieniu 1km 2. REJESTR DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU POWIATOWYM I GMINNYM WYDANYCH W ROKU 2025 a. Miejskie Wodociągi i Kanalizacja w Bydgoszczy Sp. z o. o. Rozbudowa i przebudowa oczyszczalni ścieków Fordon wraz z budową stacji transformatorowych oraz budową i rozbudową pozostałej infrastruktury technicznej Ul. Tadeusza Bora Komorowskiego 74a nr ew 12/1 Nr decyzji: 1/2025 z dnia 16/01/2025 3. REJESTR DECYZJI O ZEZWOLENIU NA REALIZACJĘ INWESTYCJI DROGOWEJ W ROKU 2022-2024 Brak decyzji w promieniu 1km
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Nie dotyczy
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy

	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Nie dotyczy
--	---	-------------

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.

	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak
	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	Prezydent Miasta Bydgoszczy Decyzja nr 307/2025 z dnia 31.07.2025	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	

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

* Niepotrzebne skreślić.

Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie 15.10.2025 Zakończenie 31.12.2026	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	2
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	10m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	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	Środki własne
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
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	Otwarty rachunek powierniczy w ING Bank Śląski S.A. Posiadaczem rachunku jest deweloper (powiernik). Powierającym, który deponuje środki pieniężne na rachunku powierniczym - na podstawie Umowy deweloperskiej zawartej z Powiernikiem jest nabywca lokali mieszkalnych. Rachunek jest prowadzony w PLN. Wpłaty na rachunek dokonywane są wyłącznie przez Powierającego i wynikają z umowy deweloperskiej. Wypłat dokonuje wyłącznie Deweloper, po spełnieniu warunków określonych w umowie deweloperskiej i w umowie o prowadzenie rachunku powierniczego. Odpowiedzialny za ochronę środków zgromadzonych na mieszkaniowym rachunku powierniczym przez nabywców nowych mieszkań jest ING Bank Śląski S.A., który uruchamia środki z rachunku powierniczego po uprzedniej kontroli każdego zakończonego etapu budowy.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	ING Bank Śląski S.A.	

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Nr etapu	Zakres realizacji etapu	Procentowy podział kosztów	Data zakończenia etapu
	1	Przygotowania i stan zerowy uwzględniające: Zakup nieruchomości, projekt, uzgodnienia, roboty ziemne, wykonanie fundamentów, chudy beton na poziomie "0"	25%	31.12.2025
	2	Stan surowy zamknięty uwzględniający: Konstrukcja obiektu (mury, stropy, konstrukcje stalowe, żelbetu) całego budynku (parter i poddasze użytkowe) Dach z pokryciem Stolarka zewnętrzna (okna, drzwi, bramy garażowe)	25%	31.05.2026
	3	Instalacja elektryczna i tynki: instalacje elektryczną bez białego montażu, tynki wewnętrzne	15%	31.07.2026
	4	Instalacja CO, CWU + Stan wykończeniowy uwzględniający: instalacje CO, CWU i wodna bez jednostki wewnętrznej i zewnętrznej pompy ciepła, posadzki wewnętrzne, wykonanie elewacji zewnętrznej wraz z obróbkami blacharskimi, elementy zewnętrzne budynku na elewacji (oznaczenia, oświetlenie), biały montaż instalacji elektrycznej	25%	31.10.2026
	5	Stan wykończeniowy uwzględniający: montaż pomp ciepła (jednostka wewnętrzna i zewnętrzna), roboty drogowe (drogi, chodniki, ogrodzenia), tarasy zewnętrzne lokali, mała architektura, zieleni	10%	31.12.2026
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Zmiana ceny dopuszczalna jest w przypadkach: 1. zmiany wysokości stawki podatku VAT, proporcjonalnie do zmiany jej wysokości, z zastrzeżeniem, iż w tym przypadku nabywcy lokalu będzie przysługiwało prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej.			

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

*Niepotrzebne skreślić.

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM

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

1. Zgodnie z art. 43 Ustawy Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od Umowy w następujących przypadkach:
 - 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera odpowiednio wszystkich elementów określonych w Ustawie,
 - 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, za wyjątkiem zmian, które nastąpiły w treści prospektu informacyjnego lub załącznikach do niego w czasie pomiędzy doręczeniem niniejszego prospektu wraz z załącznikami a podpisaniem umowy deweloperskiej, przy czym postanowienia wynikające z tych zmian powinny zostać podkreślone wyraźnie w sposób jednoznaczny i widoczny,
 - 3) jeżeli Deweloper nie doręczył w sposób zgodny z Ustawą prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach,
 - 4) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których została zawarta umowa deweloperska, są nie zgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej,
 - 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy,
 - 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę własności Lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na Nabywcę w terminie wynikającym z tej umowy,
 - 7) w przypadku, gdy Deweloper nie zwróci umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem 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 lub 2 Ustawy,
 - 9) w przypadku, gdy Deweloper nie wykona obowiązku, o których mowa w art. 12 ust.2, w terminie określonym w tym przepisie,
 - 10) w przypadku, gdy Deweloper nie usunie wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11;
 - 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę wady istotnej, o których mowa w art. 41 ust. 15,
 - 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art.98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.
2. Strony zgodnie ustalają, że w przypadku, gdy cena lokalu ulegnie zwiększeniu w związku ze zmianą stawki podatku VAT, Nabywcy będzie przysługiwać możliwość odstąpienia od umowy w terminie 14 dni, od dnia powiadomienia go przez dewelopera o zmianie stawki podatku VAT. W tym przypadku zwrot wpłaconych kwot nastąpi w terminie 60 dni od daty złożenia przez Nabywcę oświadczenia woli o odstąpieniu umowy.
3. W przypadkach, o których mowa w ust 1 pkt 1)–5), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.
4. W przypadku, o którym mowa w ust 1 pkt 6), przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy Nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.
5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po terminie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art.12 ust.1 Ustawy.
7. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, umowę uważa się za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.
8. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.
9. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy zawierającego zgodę na wykreślenie roszczenia, zwrócić Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej.

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 ING Bank Śląski 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 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec ING Bank Śląski 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, 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,
- ING Bank Śląski S.A. korzysta także z następujących znaków towarowych: znak numer R.165961, numer R.312989 oraz numer R.309355.

Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>.

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177).

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

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym		
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	2
	Technologia wykonania	wg załącznika (standard wykończenia)
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	wg załącznika (standard wykończenia)
	Liczba lokali w budynku	2
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	1 miejsce garażowe, 1 miejsce zewnętrzne
	Dostępne media w budynku	
	Dostęp do drogi publicznej	Tak
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych		

Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	
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. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
 3. 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).
-