

WZÓR PROSPEKTU INFORMACYJNEGO

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	ZIÓŁKOWSKI Spółka Cywilna Dariusz Ziółkowski Stanisław Ziółkowski Ewa Boguszewska Dariusz Ziółkowski , numer wpisu do CEiDG: 6628 Stanisław Ziółkowski , numer wpisu do CEiDG: 5885 Ewa Boguszewska , numer wpisu do CEiDG: 5500
Adres	05-220 Zielonka ul. Waryńskiego 55
Numer NIP i REGON	NIP: 1251329608 REGON: 015870324
Numer telefonu	22 781 01 48, + 48 605 095 555
Adres poczty elektronicznej	biuro@ziolkowski.info.pl
Numer faksu	+ 48 22 781 01 48
Adres strony internetowej dewelopera	https://www.ziolkowski.info.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	„Oranżeria Bartnika” etap III 05-220 Zielonka, ul. Jerzego Bartnika „Magika”
Data rozpoczęcia	05.05.2021
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	08.11.2023
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	„Green Art” 05-220 Zielonka ul. Powstańców 32
Data rozpoczęcia	09.09.2014 roku
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	12.08.2017 roku
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE	
Adres	Osiedle Zielone Łąki etap III” 05-220 Zielonka ul. Jerzego Bartnika
Data rozpoczęcia	27.06.2011

Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	12.08.2014
---	------------

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	Wołomin, ul. Traugutta, dz. ew. nr 268, 271, 286/1, 285/1, obręb 28	
Numer księgi wieczystej	Dla dz. ew. nr 271, 285/1 – WA1W/00026429/3 Dla dz. ew. nr 286/1, 268 – WA1W/00015242/8	
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 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/Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wołomin uchwalone Uchwałą Nr XL-75/2002 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29.08.2002 r. z późn. zm.
	Miejscowy plan zagospodarowania	Miejscowy Plan Zagospodarowania

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.

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

	przestrzennego	Przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ulicami: Lipińską, Legionów, Wiejską i Prądyńskiego w Wołominie zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXVIII-259/2005 z dnia 29.11.2005 r. Rady Miejskiej w Wołominie z późn. zm. (publikacja w Dz. Urz. woj. Mazowieckiego nr 269 z dnia 09/12.2005 r. poz. 8888)
	Miejscowy plan odbudowy	BRAK
	Miejscowy plan rewitalizacji	NIE DOTYCZY
	Inne ⁴	BRAK
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zespołowa, oznaczona w planie symbolem „MW3”
	Maksymalna intensywność zabudowy	1,2
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	BRAK
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	BRAK
	Maksymalna wysokość zabudowy	15 m (3,5 kondygnacji)
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	30%

4 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.

	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1 stanowisko/1 mieszkanie do 60m ² powierzchni użytkowej, a 1,5 stanowiska/1 mieszkanie ponad 60m ² powierzchni użytkowej
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	BRAK
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	BRAK
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	BRAK
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	BRAK
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	BRAK
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	BRAK
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	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
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	NIE DOTYCZY
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu: gabaryty	NIE DOTYCZY
		NIE DOTYCZY

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

publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	forma architektoniczna	NIE DOTYCZY
	usytuowanie linii zabudowy	NIE DOTYCZY
	intensywność wykorzystania terenu	NIE DOTYCZY
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	NIE DOTYCZY
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	NIE DOTYCZY
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	NIE DOTYCZY
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	NIE DOTYCZY
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	NIE DOTYCZY
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	NIE DOTYCZY
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	NIE DOTYCZY
	nadziemna intensywność zabudowy	NIE DOTYCZY
wysokość zabudowy	NIE DOTYCZY	
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	<ul style="list-style-type: none"> • Budowa i utrzymywanie dróg publicznych: – istniejące i modernizowane drogi wojewódzkie nr 628, 634 i 635 • Modernizacja linii kolejowej – magistralnej E75
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzjach o środowiskowych	Brak informacji o przewidzianych

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.

uwarunkowaniach	inwestycjach
uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
miejscowych planach odbudowy	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
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	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach

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* ⁷
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja Starosty Wołomińskiego Nr 974p/2023 z dnia 10 października 2023 roku znak WAB.6740.1.47.2023 („ Decyzja ”), prawomocna z dniem 11 października 2023 roku	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku		
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	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia prac budowlanych: 15 marca 2024 roku Termin zakończenia prac budowlanych: 10 grudnia 2025 roku	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1 (jeden)
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Nie dotyczy
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	<i>Pomiar powierzchni zostanie dokonany na podstawie normy PN-ISO 9836:2022-07</i>	

7 Na podstawie postanowienia nr 127/2024 z dnia 21 czerwca 2024 roku znak: WAB.6740.1.47.2023 Starosta Wołomiński wznowił postępowanie administracyjne zakończone Decyzją („**Postępowanie Wznowieniowe**”); Starosta Wołomiński w dniu 26 lipca 2024 roku wydał decyzję nr 125/2024 znak: WAS.6740.1.47.2023 o **odmowie uchylecia Decyzji**, która – wobec braku wniesienia odwołań – **jest prawomocna**.

Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	100 % - 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 ⁸	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<p>Deweloper oświadcza, że zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 1) Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (dalej: „Ustawa”), zapewnia środek ochrony w postaci zamkniętego/otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla dewelopera przez ING Bank Śląski S.A. na podstawie zawartej dnia 06.08.2024 roku pomiędzy Bankiem ING Bank Śląski S.A. a deweloperem, umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego dla dewelopera (dalej: „Rachunek”). Środki wpłacone przez nabywców na Rachunek mogą zostać wykorzystane przez dewelopera wyłącznie na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w umowie deweloperskiej. Bank ewidencjonuje wpłaty dokonane na Rachunek i wypłaty z Rachunku odrębnie dla każdego nabywcy, na przypisanym odrębnie dla każdego nabywcy subkoncie, posiadającym indywidualny numer. Na pisemny wniosek nabywcy Bank ING Bank Śląski S.A., przekaże nabywcy informację dotyczącą wpłat i wypłat zaewidencjonowanych na przypisanym do niego indywidualnym subconcie nabywcy.</p> <p>Dyspozycja wypłaty środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunku będzie realizowana po stwierdzeniu przez Bank ING Bank Śląski S.A., zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, zgodnie z umową deweloperską i harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego. Weryfikacja zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego dokonywana jest przez Bank prowadzący Rachunek na podstawie wpisu</p>	

⁸ 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.

	<p>kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczony przez Bank podmiot posiadający odpowiednie uprawnienia budowlane.</p> <p>Wypłata środków z Rachunku następuje na podstawie dyspozycji dewelopera, przy czym każda dyspozycja podlega kontroli i zatwierdzeniu pod względem rzeczowym i finansowym.</p> <p>Zatwierdzenie dyspozycji pod względem rzeczowym i finansowym następuje po przeprowadzeniu kontroli dyspozycji wypłaty dewelopera oraz załączonych do niego dokumentów przez wyznaczony przez Bank podmiot posiadający odpowiednie uprawnienia budowlane.</p> <p>Po uzyskaniu przez dewelopera ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku i potwierdzeniu powyższej okoliczności przez podmiot działający w imieniu Banku, dyspozycje wypłaty środków nie będą podlegały kontroli pod kątem rzeczowym i finansowym.</p> <p>Wypłata środków następuje poprzez wypłaty z subkont nabywców zgodnie z mechanizmem wskazanym w Regulaminie wydanym przez Bank ING Bank Śląski S.A.</p> <p>Środki zgromadzone na Rachunku nie są oprocentowane.</p> <p>Koszty prowadzenia Rachunku ponosi deweloper.</p> <p>Wypłata środków pieniężnych z ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego nastąpi po stwierdzeniu zakończenia ostatniego etapu oraz dostarczeniu przez Dewelopera 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, wraz z wydrukiem z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości odpisu zwykłego księgi wieczystej pobranym w dniu sporządzenia w/w aktu notarialnego potwierdzającym powyższe.</p>					
<p>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</p>	<p>ING Bank Śląski S.A.</p>					
<p>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego (dalej: „Przedsięwzięcie”) lub zadania inwestycyjnego</p>	<p>Harmonogram Przedsięwzięcia:</p> <table border="1" data-bbox="651 1821 1492 2029"> <tr> <td data-bbox="651 1821 869 2029"> <p>Termin zakończenia etapów Przedsięwzięcia</p> </td> <td data-bbox="869 1821 1230 2029"> <p>Etapy realizacji Przedsięwzięcia</p> </td> <td data-bbox="1230 1821 1492 2029"> <p>Procentowy, szacunkowy podział kosztów</p> </td> </tr> </table>			<p>Termin zakończenia etapów Przedsięwzięcia</p>	<p>Etapy realizacji Przedsięwzięcia</p>	<p>Procentowy, szacunkowy podział kosztów</p>
<p>Termin zakończenia etapów Przedsięwzięcia</p>	<p>Etapy realizacji Przedsięwzięcia</p>	<p>Procentowy, szacunkowy podział kosztów</p>				

	a		poszczególnych etapów Przedsięwzięcia
	31.07.2024	Roboty przygotowawcze i fundamentowe (grunt, projekt, roboty ziemne)	10%
	15.06.2024	Stan zerowy (ściany, słupy, schody żelbetowe garaż, strop nad garażem, izolacje podziemne, płyta denna) 1/2	10%
	30.08.2024	Stan surowy otwarty (ściany nadziemia, stropy, schody, balkony ,kominy, attyki, słupy) 1/2	10%
	30.08.2024	Stan zerowy (ściany, słupy, schody żelbetowe garaż, strop nad garażem, izolacje podziemne płyta denna) 2/2	10%
	30.09.2024	Stan surowy otwarty (ściany nadziemia, stropy, schody, balkony ,kominy, attyki, słupy, rampa zjazdowa) 2/2	10%
	30.12.2024	Stan wykończeniowy część I (instalacje elektryczne, instalacje sanitarne, instalacje wentylacyjne (bez osprzętu), dach, izolacje, obróbki, stolarka okienna	10%

	30.04.2025	Stan wykończeniowy część II (tynki, posadzki)	10%
	30.06.2025	Stan wykończeniowy część III (stolarka drzwiowa i ślusarka, elewacja)	10%
	30.09.2025	Stan wykończeniowy część IV (przyłącza zewnętrzne, kotłownia, ceramika, osprzęt elektryczny, osprzęt sanitarny, osprzęt wentylacyjny)	10%
	10.12.2025	Stan wykończeniowy część V + mała architektura + przygotowanie inwestycji do odbioru (malowanie, winda, balustrady, mała architektura)	10%
		RAZEM	100%

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji

Cena ulegnie zmianie w przypadku zmiany stawki podatku VAT na lokale bądź wprowadzeniu innych świadczeń publiczno-prawnych. Nabywca będzie uprawniony do skorzystania z przysługującego mu prawa odstąpienia od umowy, w terminie 30 (trzydziestu) dni licząc od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia listem poleconym, wysłanym na adres do korespondencji, o dokonaniu zmiany z powyższej przyczyny ceny lokalu;

W przypadku zmiany ceny wynikającej ze zmiany stawek podatku VAT i nie skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia od umowy Deweloper doręczy Nabywcy nowy harmonogram płatności, uwzględniający zmianę ceny.

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

1. Deweloper ma ustawowe prawo odstąpienia od Umowy w następujących przypadkach:
 - (i) w przypadku przewidzianym w **art. 43 ust. 7 Ustawy**, tj. jeżeli nabywca nie spełni świadczenia pieniężnego w

ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 (dalej łącznie: „**Umowa**”) ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym

terminie lub wysokości określonych w Umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej;

(ii) w przypadku przewidzianym w **art. 43 ust. 8 Ustawy**, tj. jeżeli Nabywca nie stawi się do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikającego z Umowy, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

2. Nabywca ma ustawowe prawo odstąpienia od Umowy w następujących przypadkach:

(i) w przypadkach przewidzianych w **art. 43 ust. 1 pkt 1 – 5 Ustawy** nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od Umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia, tj.:

a) jeżeli Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy albo elementów, o których mowa w art. 36 Ustawy,

b) jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy,

c) jeżeli deweloper nie doręczył nabywcy zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach,

d) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia Umowy,

e) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;

(ii) w przypadku przewidzianym w **art. 43 ust. 1 pkt 6 Ustawy**, tj. w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z Umowy w terminie określonym w Umowie, przy czym przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy nabywca zobowiązany będzie wyznaczyć deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z Umowy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy. Nabywca

zachowa roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia – za wyjątkiem przypadków określonych w punkcie 16 zdanie drugie oraz w punkcie 17 poniżej;

(iii) w przypadku przewidzianym w **art. 43 ust. 1 pkt 7 Ustawy**, tj. w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy, przy czym w takim przypadku nabywca ma prawo do odstąpienia od Umowy po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy;

(iv) w przypadku przewidzianym w **art. 43 ust. 1 pkt 8 Ustawy**, tj. 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, przy czym w takim przypadku nabywca ma prawo do odstąpienia od Umowy w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia;

(v) w przypadku przewidzianym w **art. 43 ust. 1 pkt 9 Ustawy**, tj. w przypadku gdy deweloper nie wykona obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie (to jest obowiązku poinformowania nabywcy o zawarciu umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w przypadku określonym w art. 12 ust. 1 Ustawy oraz przekazania nabywcy oświadczenia banku o którym mowa w art. 10 ust. 2 Ustawy) tj. w terminie 10 dni od zawarcia takiej umowy, przy czym w takim przypadku nabywca ma prawo do odstąpienia od Umowy po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy;

(vi) w przypadku przewidzianym w **art. 43 ust. 1 pkt 10 Ustawy**, tj. w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy;

(vii) w przypadku przewidzianym w **art. 43 ust. 1 pkt 11 Ustawy**, tj. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy;

(viii) w przypadku przewidzianym w **art. 43 ust. 1 pkt 12 Ustawy**, tj. jeżeli syndyk zażądał wykonania Umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.

3. Dodatkowo, nabywcy przysługuje umowne prawo odstąpienia od Umowy:

(i) w przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni użytkowej lokalu – większej niż plus/minus 2% (dwa

procent) – między powierzchnią wynikającą z dokumentacji projektowej, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym Deweloper poinformuje Nabywcę o powierzchni lokalu wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej. Jeżeli strona Kupująca nie skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od umowy to w przypadku zmniejszenia powierzchni użytkowej lokalu łączna cena ulegnie odpowiedniemu zmniejszeniu o kwotę wynikającą z przemnożenia liczby metrów kwadratowych, o które odpowiednio zmniejszyła się powierzchnia użytkowa przez stawkę w kwocie brutto za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu, a w przypadku zwiększenia powierzchni użytkowej łączna cena za lokal nie ulegnie zmianie.

4. Prawo odstąpienia od Umowy przysługujące deweloperowi jest wykonywane w drodze pisemnego oświadczenia doręczonego nabywcy zgodnie z postanowieniami Umowy.
5. Prawo odstąpienia od Umowy przysługujące nabywcy jest wykonywane w drodze pisemnego oświadczenia z notarialnie poświadczonymi podpisami doręczonego deweloperowi zgodnie z postanowieniami Umowy (art. 45 ust. 1 Ustawy).
6. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od Umowy, za zapłatą oznaczonej sumy (art. 44 ust. 1 Ustawy).
7. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy, Umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od Umowy (art. 44 ust. 2 Ustawy).
8. 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 lub kasę z Rachunku w związku z realizacją Umowy (art. 44 ust. 3 Ustawy).
9. 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, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od Umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków (art. 44 ust. 4 Ustawy).

Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy (art. 45 ust. 1 Ustawy).

10. W przypadku odstąpienia od Umowy przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 Ustawy, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy (art. 45 ust. 2 Ustawy) – w terminie 14 (czternastu) dni od doręczenia nabywcy oświadczenia dewelopera o odstąpieniu od Umowy.
11. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 11 Ustawy, tj. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej, rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między deweloperem a nabywcą następuje najpóźniej w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.
12. W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 Ustawy od Umowy przez jedną ze Stron, bank lub kasa wypłaca nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na Rachunku w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy (art. 18 ust. 1 Ustawy). Przepis ten stosuje się odpowiednio w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez syndyka na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1228 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 1080 i 1177) lub przez zarządcę w trybie art. 298 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (Dz. U. z 2020 r. poz. 814 i 1298 oraz z 2021 r. poz. 1080 i 1177) (art. 18 ust. 2 Ustawy).
13. Warunkiem wypłaty z Rachunku będzie złożenie przez stronę, która odstąpiła od Umowy, w terminie 14 (czternastu) dni od daty dostarczenia bankowi ostatniego z poniższych dokumentów:
 - a) oryginału (lub kopii) oświadczenia dewelopera lub nabywcy o odstąpieniu od Umowy,
 - b) dokumentu potwierdzającego należyłą reprezentację strony odstępującej (w przypadku składania oświadczeń przez pełnomocników, niezbędne jest przedłożenie pełnomocnictwa w formie pisemnej z notarialnie poświadczonym podpisem),

c) dokumentu stanowiącego dowód doręczenia drugiej stronie Umowy oświadczenia o odstąpieniu od Umowy,
d) oryginału (lub kopii) oświadczenia nabywcy, złożonego w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, o zgodzie na wykreślenie z właściwej księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości – w przypadku, gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej, a odstępującym od Umowy jest Nabywca (powyższa zgoda może być zawarta w oświadczeniu, o którym mowa w pkt a) powyżej).

14. W przypadku odstąpienia od Umowy stosownie do powyższych postanowień przez którąkolwiek ze Stron po dacie wydania lokalu mieszkalnego nabywca zobowiązany będzie do zwrotnego wydania lokalu mieszkalnego deweloperowi w terminie 14 (czternastu) dni od doręczenia nabywcy wezwania wystosowanego przez dewelopera. Lokal mieszkalny wraz z/lub miejscem postojowym zwrócony zostanie deweloperowi w stanie nie pogorszonym ponad poziom normalnego zużycia będącego następstwem właściwego z niego korzystania w stanie wolnym od osób i rzeczy należących do nabywcy. Wydanie lokalu mieszkalnego wraz z/lub miejscem postojowym deweloperowi stwierdzone zostanie odpowiednim protokołem odbioru.
15. W przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera, z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, o których mowa w punkcie 1 ppkt (ii) powyżej (odpowiednio § 7 ust. 2 pkt 2 Umowy), Deweloperowi przysługiwać będzie kara umowna w wysokości 1% (jednego procenta) ceny, a ponadto Nabywca nie będzie miał prawa żądać zwrotu nakładów poczynionych w lokalu.
16. W przypadku nie przeniesienia na Nabywcę własności lokalu w terminie do dnia 30 listopada 2026 roku, Nabywca będzie uprawniony do żądania od Dewelopera zapłaty kary umownej za okres opóźnienia, ustalonej w wysokości 0,02% (dwóch setnych procenta) ceny za każdy dzień opóźnienia. Kara umowna nie przysługuje Nabywcy, jeżeli opóźnienie jest spowodowane działaniem lub zaniechaniem Nabywcy.
17. Żadna ze stron nie jest zobowiązana do zapłaty żadnej z powyższych kar, jeżeli przyczyną ich występowania jest siła wyższa rozumiana przez strony jako okoliczność niezależna od żadnej z nich i przez żadną ze stron niezawiniona, mająca charakter zewnętrzny i nadzwyczajny, której to okoliczności przy dołożeniu należytej staranności nie można było zapobiec, w szczególności okoliczności uniemożliwiające lub nadmiernie utrudniające prowadzenie robót budowlanych

przez Dewelopera.

INNE INFORMACJE

I. Informacja:

1) o 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 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, 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 – po pozyskaniu pozwolenia/zawiadomienia przez Dewelopera;

7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu – po pozyskaniu zaświadczenia przez Dewelopera;

8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu – po zawarciu aktu z Deweloperem;

9) dokumentem potwierdzającym:

a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie

odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu 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 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 jednorodzinny 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 Banku **ING Bank Śląski S.A.** prowadzącym/prowadzącej otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

– ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku **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 lub kasy, 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 lub kasy,

– wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,

– **ING Bank Śląski S.A.** korzysta także z następujących znaków towarowych: nie dotyczy

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.