

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data
sporządzenia
prospektu
31.07.2024 roku

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe „PARTNER” sp. j. Adam i Grażyna Wiącek, KRS: 0000014805	
	Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)	
Adres	ul. Dąbrówki 30, 05-300 Mińsk Mazowiecki	
Numer NIP i REGON	8220007209 NIP	710007900 REGON
Numer telefonu	25 759 52 10	
Adres poczty elektronicznej	mieszkania@phupartner.pl	
Numer faksu	25 759 52 26	
Adres strony internetowej dewelopera	https://www.phupartner.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	05-300 Mińsk Mazowiecki ul. Rodziny Popielów 10a
Data rozpoczęcia	18 maj 2022 roku
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	29 listopada 2023 roku

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	05-300 Mińsk Mazowiecki ul. Sosnowa 41
Data rozpoczęcia	2 czerwiec 2021 roku
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	24 maj 2023 roku
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	05-300 Mińsk Mazowiecki ul. Rodziny Popielów 1 i 1a
Data rozpoczęcia	11 grudzień 2020 roku
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	3 luty 2023 roku

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⁾	Mińsk Mazowiecki, ul. Klonowa, działki nr ewidencyjne nr 8383, 8384, 8385 obręb 0001, Mińsk Mazowiecki
Numer księgi wieczystej	SI1M/00137478/5
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak jakichkolwiek wpisów w dziale IV wskazanych wyżej ksiąg wieczystych.
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 życia³⁾	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości): Przedsięwzięcie deweloperskie znajduje się w obszarze objętym zabudową miejską. W sąsiedztwie dominuje zabudowa mieszkaniowa wielo- i jednorodzinna, z mało uciążliwymi usługami. Ok. 150 m od granic planowanej inwestycji mieści się przedszkole miejskie, a 50 m od granic planowanej inwestycji znajduje się przedszkole prywatne. Ok. 500 m od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim biegną tory kolejowe, a także znajduje się stacja kolejowa „Mińsk Mazowiecki Anielina”. Przed torami (ok. 400 – 450 m od inwestycji) znajduje się teren przeznaczony pod sklepy wielkopowierzchniowe (Biedronka, Kaufland) oraz zakłady produkcyjne. Ok. 350 m od planowanej inwestycji znajduje się także liceum ogólnokształcące. W celu uzyskania informacji dotyczących ewentualnych planowanych remontów i inwestycji w zakresie sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej deweloper zwrócił się z wnioskiem o udzielenie informacji publicznej do Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o., działającego w Mińsku Mazowieckim. Zgodnie z odpowiedzią udzieloną przez ww. podmiot, planowane do zrealizowania inwestycje (wskazane w Wieloletnim planie rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. w Mińsku Mazowieckim na lata 2023-2027, przyjętym przez Radę Miasta Mińsk Mazowiecki w uchwale nr LXVII.592.2023 z dnia 18 grudnia 2023 r.) nie będą się odbywać w sąsiedztwie inwestycji.	
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 1) Na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim nie obowiązuje jeszcze plan ogólny gminy, 2) Na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim obowiązuje uchwała Rady Miasta Mińsk Mazowiecki nr XXXVII/310/09 z dnia 19 grudnia 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki 3) Na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim nie obowiązuje miejscowy plan odbudowy, 4) Na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim nie zostały wydane akty prawne i decyzje wymienione w przypisie 4 do prospektu informacyjnego.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne⁴⁾	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	MPZP objęty uchwałą nr XXXVII/310/09 z dnia 19 grudnia 2009 r. dot. działki nr 8383, 8384, 8385,: teren o symbolu (11)4MW/U – Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie ustalono

	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	nie ustalono
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	60%
	Maksymalna wysokość zabudowy	5 kondygnacji nad ziemią maksymalnie do 17 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	40 %
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	-1 miejsce postojowo – garażowe na lokal mieszkalny o pow. użytkowej do 60 m ² - 1,5 miejsca postojowo – garażowe na lokal mieszkalny o pow. użytkowej większej niż 60 m ² do 80 m ² włącznie - 2 miejsca postojowo – garażowe na lokal mieszkalny o pow. użytkowej większej niż 80 m ²
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Oddziaływanie na środowisko, projektowanych na danych terenach przedsięwzięć wywołane: emisją energii, hałasu i zanieczyszczeń powietrza, nie może ograniczać użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ustaloną dla nich funkcją, a w przypadku lokalizacji przedsięwzięcia w budynku mieszkalnym nie może pogarszać w wyżej wymienionym zakresie warunków zamieszkania. W przypadku przewidywanego przekroczenia oddziaływania stosuje się przepisy odrębne.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	nie ustalono.

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

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie ustalono
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	poza ustaleniami wskazanymi w prospekcie informacyjnym w pozostałych rubrykach dotyczących miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego na terenie inwestycji, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie ustalono innych wymagań dotyczących ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	ustalono, że wszystkie obszary objęte planem mają zapewnioną obsługę komunikacyjną z dróg publicznych i dróg wewnętrznych objętych tym planem do ul. Rodziny Popielów
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<u>W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:</u> - zasilanie obszaru planu w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, - w obszarze planu: pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę sieci miejskiej, <u>W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych ustala się:</u> - rozdzielczy układ kanalizacji miejskiej, <u>W zakresie gospodarki odpadami stałymi ustala się:</u> - zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu system zbierania i wywozu odpadów o charakterze komunalnym. - zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki i ich odbiór, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującymi w tym zakresie, w tym z planem gospodarki odpadami dla miasta Mińsk Mazowiecki. <u>W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:</u> - zaopatrzenie w energię cieplną miasta <u>W zakresie elektroenergetyki ustala się:</u> - zasilanie w energię elektryczną z krajowego systemu za pośrednictwem RPZ - pełne pokrycie zapotrzebowania mocy elektrycznej,
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego	Przeznaczenie terenu	1) Teren zabudowy usługowej (symbol: U), 2) Teren dróg publicznych – ulice dojazdowe (symbol KDD) –, 3) Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej (symbol MW/U); 4) Teren zieleni urządzonej (symbol

przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵⁾		ZP), 5) Teren dróg publicznych – ulice lokalne (symbol KDL), 6) Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej – ulice lokalne (symbol MN/U), 7) Teren dróg wewnętrznych – ulice lokalne (symbol KDW), 8) Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowe (symbol MN/MWU),
	Maksymalna intensywność zabudowy	nie ustalono,
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	nie ustalono,
	Maksymalna wysokość zabudowy	17 m, maksymalnie 5 kondygnacji.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	60 %
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	40 %
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1 miejsce postojowo – garażowe na lokal mieszkalny o pow. użytkowej do 60 m ² - 1,5 miejsca postojowo – garażowe na lokal mieszkalny o pow. użytkowej większej niż 60 m ² do 80 m ² włącznie - 2 miejsca postojowo – garażowe na lokal mieszkalny o pow. użytkowej większej niż 80 m ²
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	Teren objęty przedsięwzięciem deweloperskim znajduje się na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, stąd nie wydano dla niego decyzji o warunkach zabudowy. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu	
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy
	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
--	---	-------------

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

	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	W promieniu 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim, znajduje się teren oznaczony symbolem KK; jest to teren, na którym istnieją i mogą powstać obiekty wymienione w przepisie art. 4 pkt 8 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym, takie jak droga kolejowa, budynki, budowle i urządzenia przeznaczone do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy, a także tereny oznaczone symbolami 1KK/D do 3KK/D, na których można lokalizować m.in. budynki i budowle przeznaczone do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy, o których mowa w przepisie art. 53 ust.4 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym. Zgodnie z powyższą uchwałą, ok. 200 – 250 m od granic terenu przedsięwzięcia znajduje się teren przeznaczony pod obiekty budowlane przeznaczone do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz obsługi przewozu osób i rzeczy, o których mowa w przepisie art. 53 ust.4 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym oraz obiekty, w których wykonuje się usługi, w szczególności obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m². Przed torami kolejowymi znajdują się tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Zgodnie z informacją uzyskaną z Urzędu Miasta Mińsk Mazowiecki, w promieniu 1 km od granic terenu objętego

	przedsięwzięciem deweloperskim nie zostały wydane przez burmistrza miasta Mińsk Mazowiecki decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego. <i>W celu udzielenia pełnej informacji co do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydanych w promieniu 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim, deweloper oczekuje na informację w tym zakresie od Urzędu Gminy Mińsk Mazowiecki.</i>
decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Zgodnie z informacją udzieloną przez Przewodniczącego Rady Powiatu Miśnińskiego, starosta nie wydał, w odniesieniu do działek znajdujących się w promieniu 1 km od granic planowanego przedsięwzięcia deweloperskiego, decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w zakresie swoich uprawnień. <i>W celu potwierdzenia ww. informacji deweloper oczekuje na odpowiedź od właściwego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.</i>
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	W odniesieniu do obszaru kolejowego PKP wydano decyzję o rozbudowie telekomunikacyjnej kanalizacji kablowej należącej do PKP S.A. i do Orange Polska S.A. na dz. ew. 2672/40 (ok. 600 m od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim).
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy
decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli 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 jądowej	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 Starosty Mińskiego nr 279/2022 z dnia 5 kwietnia 2022 r.	
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 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	

* Niepotrzebne skreślić.

Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie budowy: luty 2023 roku Zakończenie budowy : marzec 2025 roku	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Nie dotyczy
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	PN-ISO 9836:1997, w następujący sposób: „Pomiaru powierzchni lokalu dokonuje się na poziomie jego podłogi w stanie wykończonym, nie wliczając ścian działowych do powierzchni lokalu. Powierzchnie zewnętrzne niezamknięte ze wszystkich stron, a dostępne do danego pomieszczenia – balkony i tereny – nie są doliczone do powierzchni lokalu, ale zostaną wykazane oddzielnie jako powierzchnie nienakryte. Przy użyciu dalmierza laserowego z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne – 80 % Wpłaty nabywców – 20 %
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	<u>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</u>	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 mieszkaniowy rachunek powierniczy jest wykorzystany do gromadzenia i przechowywania środków wpłacanych przez nabywcę lokalu mieszkalnego na podstawie umowy deweloperskiej zawartej z deweloperem w związku z przedsięwzięciem deweloperskim, przy czym bank jest zobowiązany do ewidencjonowania wpłat i wypłat odrębnie dla każdego nabywcy na prowadzonym w ramach ww. rachunku, indywidualnym rachunku powierniczym, nadanym każdemu nabywcy. Nabywcy dokonują wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, zaś wysokość dokonywanych wpłat jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego, określonych w jego harmonogramie a deweloper informuje nabywców na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera. Deweloper nalicza i przekazuje składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (zwany dalej „Funduszem”) na zasadach określonych w art. 49 ustawy deweloperskiej, z których wynika między innymi, że podstawą wyliczenia wysokości składki na fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej. Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywców na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego	

	etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny lokalu, przy czym w przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w jego harmonogramie, bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywców na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywców prawa wynikające z umowy deweloperskiej w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyrazili zgodę nabywcy. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa powyżej. Kontrola ta obejmuje szereg wymienionych w ww. przepisie czynności, w tym między innymi ustalenie przez wyznaczoną przez Bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, czy Deweloper zakończył określony w harmonogramie etap realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, polegające w szczególności na sprawdzeniu: wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, udokumentowania faktycznego zaawansowania robót budowlanych na poziomie wymaganym dla kontrolowanego etapu oraz uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy - w przypadku zakończenia robót budowlanych.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	ING Bank Śląski S.A.
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<i>Etap I – 25% (zakup gruntu, prace przygotowawcze, opracowanie projektu budowlanego i uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, zabezpieczenie wykopu w) do dnia 30.01.2024 roku</i> <i>Etap II – 25% (strop nad parterem) do dnia 30.05.2024 roku</i> <i>Etap III – 25% (stropu nad czwartą kondygnacją, roboty murowe do dnia 14.08.2024 roku</i> <i>Etap IV – 25 % (Wykonanie instalacji, zagospodarowanie terenu, wykończenie części wspólnych) do dnia 31.03.2025 roku</i>
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena sprzedaży ulegnie zmianie, jeżeli:- 1) zmienione zostaną stawki podatku VAT dotyczące przedmiotu niniejszej umowy – wówczas cena sprzedaży ulegnie zmianie wynikającej z zastosowania nowych stawek tego podatku, zgodnie z obowiązującymi przepisami, z zastrzeżeniem § 9 ust. I lit. B umowy deweloperskiej, 2) zmianie ulegnie powierzchnia rozliczeniowa lokalu, z zastrzeżeniem § 9 ust. I lit. C umowy deweloperskiej. W przypadku nieskorzystania przez nabywców z przewidzianego w § 9 ust. I lit. B umowy deweloperskiej uprawnienia do odstąpienia od umowy z powodu podwyższenia stawki VAT, cena sprzedaży zostanie podwyższona o kwotę wynikającą ze wzrostu podatku VAT, w taki sposób, że do kwot przypadających do zapłaty po dniu podwyższenia stawki VAT doliczony zostanie podatek obowiązujący w dniu wystawienia faktury, a nabywcy zobowiązani będą do zapłacenia kwoty wynikającej ze wzrostu podatku VAT w terminie wskazanym przez dewelopera, nie krótszym niż 14 (czternaście) dni od dnia doręczenia nabywcom stosownego wezwania. W przypadku obniżenia stawki podatku VAT wpływającej na wysokość ceny sprzedaży przed dokonaniem pełnego rozliczenia ceny sprzedaży, w stosunku do stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy deweloperskiej, deweloper odpowiednio obniży cenę sprzedaży w taki sposób, że do kwot przypadających do zapłaty po dniu obniżenia stawki VAT doliczy podatek VAT w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury.

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	Nabywcom przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy w następujących przypadkach: A. wymienionych w art. 43 ust. 1 w pkt od 1 do 12 Ustawy deweloperskiej, tj.: 1) jeżeli Umowa deweloperska nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 ustawy deweloperskiej, albo elementów, o których mowa w art. 36 tej ustawy; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 ustawy deweloperskiej; 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 ustawy deweloperskiej prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia niniejszej umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywców praw wynikających z umowy deweloperskiej, w terminie wynikającym z § 7 ust. 2 tej umowy, 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; 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; 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 ustawy deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie; 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego 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. B. w razie podwyższenia stawek podatku VAT, chyba że Deweloper zaoferuje, iż pomimo to Cena Sprzedaży nie ulegnie zmianie, C. gdy zmieni się ostateczna powierzchnia rozliczeniowa Lokalu o więcej niż 2 % (dwa procenty) w stosunku do projektowanej powierzchni rozliczeniowej lokalu wskazanej w niniejszej umowie, za wyjątkiem sytuacji, gdy pomimo zmiany powierzchni rozliczeniowej lokalu o więcej niż 2% (dwa procenty), cena lokalu nie ulegnie zwiększeniu, W przypadkach, o których mowa w ust. 1.A pkt 1-5, Nabywcy mają prawo odstąpienia od Umowy deweloperskiej, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia. W przypadku, o którym mowa w pkt A ppkt 6 powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy, nabywcy wyznaczają deweloperowi listem poleconym 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu są uprawnieni do odstąpienia od tej umowy. Nabywcy zachowują roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.

W przypadku, o którym mowa w pkt A ppkt 7 powyżej, nabywcy mają prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy deweloperskiej.

W przypadku, o którym mowa w pkt A ppkt 8 powyżej, nabywcy mają prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia.

W przypadku, o którym mowa w pkt A ppkt 9 powyżej, nabywcy mają prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 ustawy deweloperskiej.

W przypadku, o którym mowa w pkt B powyżej, nabywcy mają prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po upływie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia im listem poleconym przez dewelopera zawiadomienia o podwyższeniu ceny sprzedaży wobec wejścia w życie przepisów podwyższających stawkę podatku od towarów i usług,

W przypadku, o którym mowa w pkt C powyżej, nabywcy mają prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po upływie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia im wezwania do odbioru lokalu.

W przypadku skorzystania przez nabywców z prawa odstąpienia, o którym wyżej mowa w art. 43 ust. 1 ustawy deweloperskiej), umowa uważana jest za niezawartą, a nabywcy nie ponoszą żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.

Oświadczenie woli nabywców o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia wpisanego na ich rzecz na podstawie niniejszej umowy i zostanie złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej, w przypadku:

- 1) niespełnienia przez nabywców świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w niniejszej umowie, mimo wezwania nabywców w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywców świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.
- 2) niestawienia się nabywców do odbioru lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywców prawa wynikające z umowy deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się nabywców jest spowodowane działaniem siły wyższej.

Deweloper może odstąpić od niniejszej umowy z przyczyn określonych w ust. 1 powyżej, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia bezskutecznego upływu terminów wskazanych w wezwaniach, o których mowa w pkt 1 i 2 powyżej.

W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej, przez dewelopera na podstawie postanowień pkt 1 i 2 powyżej, nabywcy są obowiązani wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczeń wpisanych na ich rzecz na podstawie niniejszej umowy.

Zgoda nabywców na wykreślenie roszczenia wpisanego na ich rzecz do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, złożona zostanie w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywców o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcom środki wypłacone deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej, w wysokości nominalnej z dnia dokonanej wpłaty (bez waloryzacji), w złotych polskich, przy czym wraz z tą kwotą deweloper zapłaci nabywcom należną im karę umowną, a za zgodą nabywców, deweloper skorzysta

	z prawa do potrącenia z kwotą zwracanej ceny lokalu należnych mu odsetek i/lub kar umownych. W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 ustawy deweloperskiej od umowy deweloperskiej, przez jedną ze stron, bank wypłaca nabywcom przypadające im środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy.
--	---

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

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w **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 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 **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:
- 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.

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....
