

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	URZĘDNICZA SP. Z O.O. NUMER KRS: 0000828862 - Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego	
Adres	Aleja Tadeusza Kościuszki 32 lok. 2, 90-419 ŁÓDŹ	
Numer NIP i REGON	NIP: 7252297374	REGON: 385539568
Numer telefonu	+48 512-370-000, +48 512-380-000,	
Adres poczty elektronicznej	oriondevelopment@o2.pl	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.oriondevelopment.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA
Do realizacji inwestycji została powołana spółka celowa URZĘDNICZA SP. Z O.O.

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)
Inwestycje realizowane przez inne spółki celowe, powiązane z Deweloperem:

Adres	<i>Norwida 19 w Łodzi 94-024</i>
Data rozpoczęcia	wrzesień 2019r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	sierpień 2021 r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	<i>Sadowa 17 w Łodzi 94-465</i>

Data rozpoczęcia	lipiec 2017r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	marzec 2019r
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKONCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	<i>Urzędnicza 27 w Łódź 91-312</i>
Data rozpoczęcia	sierpień 2014r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	wrzesień 2016r.

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. Urzędnicza 16, 91-312 Łódź, nr działki ewidencyjnej: 478, obręb ewidencyjny: B-28;	
Nr księgi wieczystej	LD1M/00006736/4	
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 planu miejscowego. Zgodnie ze Studium – tereny wielkich zespołów mieszkaniowych.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjęte uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienione uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. oraz uchwałą Nr LII/1605/21 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22 grudnia 2021 r. opublikowane na stronie internetowej gminy:

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 przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się jedynie informację „Brak planu”.

		https://bip.uml.lodz.pl/samorzad/akty-prawne-i-projekty-aktow-prawnych/akty-prawne/?tx_edgelegalacts_legalacts%5BlegalAct%5D=44351&tx_edgelegalacts_legalacts%5Baction%5D=show&tx_edgelegalacts_legalacts%5Bcontroller%5D=LegalAct&metricShow#metricBox https://mpu.lodz.pl/opracowania/studium/ https://mapa.mpu.lodz.pl https://mapy.geoportal.gov.pl/wss/ext/KrajowaIntegracjaStudiumKierunkowZagospodarowaniaPrzestrzennego
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
	Miejscowy plan odbudowy	Nieruchomość położona jest na terenie, dla którego nie została utworzona Specjalna Strefa Rewitalizacji, o której mowa w
	Inne ⁴	rozdziale 5 ustawy z 9 października 2015 r. o rewitalizacji ani nie została też podjęta uchwała o wyznaczeniu obszaru
		zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, o której mowa w art. 8 wskazanej wyżej ustawy o rewitalizacji.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Nie dotyczy ze względu na brak planu. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi – tereny wielkich zespołów mieszkaniowych.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy ze względu na brak planu.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy.	Nie dotyczy ze względu na brak planu.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy.	Nie dotyczy ze względu na brak planu.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Nie dotyczy ze względu na brak planu.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy ze względu na brak planu.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie dotyczy ze względu na brak planu.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy ze względu na brak planu.

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

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

	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy ze względu na brak planu.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy ze względu na brak planu.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy ze względu na brak planu.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy ze względu na brak planu.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy ze względu na brak planu.
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 ze względu na brak planu.
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy ze względu na brak planu.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy ze względu na brak planu.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie dotyczy ze względu na brak planu.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Nie dotyczy ze względu na brak planu.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy ze względu na brak planu.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie dotyczy ze względu na brak planu.
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.	Dane ze Studium uwzględnione w załączniku nr 1 do prospektu (karty ustaleń szczegółowych). Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej. Z ograniczeniami dopuszczalna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i uzupełnienia ich układu.
	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Szerokość elewacji frontowej – od 12,5 m do pełnej szerokości dz. nr 478; Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu, attyki – od 17,5 m do 24,5 m. Górne krawędzie attyki równoległe lub prostopadłe do granicy dz. nr 478 z dz.

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

		dr nr 489/7
	forma architektoniczna	Budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym i infrastrukturą podziemną.
	usytuowanie linii zabudowy	Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji o warunkach zabudowy (załącznik nr 2 do niniejszego prospektu).
	intensywność wykorzystania terenu	Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – od 0,39 do 0,47.
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Inwestycja powinna być zgodna z: 1. ustawą z 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska; 2. ustawą z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody; 3. ustawą z 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminie, w tym m.in. art. 5 ust. 1 pkt 1: Właściciele nieruchomości zapewniają utrzymanie czystości i porządku poprzez: wyposażenie nieruchomości w pojemniki służące do zbierania odpadów komunalnych oraz utrzymanie tych pojemników w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym, chyba, że na mocy uchwały rady gminy, o której mowa w art. 6r ust. 3 obowiązki te przejmie gmina jako część usługi w zakresie odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości w zamian za uiszczoną przez właściciela opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi; 4. ustawą z 14 grudnia 2012 r. o odpadach;
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak danych w decyzji o warunkach zabudowy.
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Inwestycja powinna być zgodna z ustawą z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Projekt budowlany powinien być zgodny z ustawą z 7 lipca 1994 r. prawo budowlane i rozporządzeniami wykonawczymi, a w szczególności z: 1. rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie; 2. rozporządzeniem Ministra Transportu Budownictwa i Gospodarki Morskiej z 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego; 3. rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa komunikacyjna inwestycji projektowanym zjazdem z drogi gminnej – ulicy Urzędniczej (projektowany zjazd nie jest objęty zakresem decyzji o warunkach zabudowy). Do obsługi planowanej inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe/garażowe dla samochodów osobowych, poza pasami dróg publicznych, na wnioskowanym terenie w liczbie: min. 1 miejsce postojowe (garażowe)/mieszkanie, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe/60 m ² powierzchni mieszkań.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zaopatrzenie w energię ciepłą i gaz z sieci miejskiej na warunkach gestorów sieci. Zaopatrzenie w energię elektryczną, wodę oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych do sieci miejskiej na warunkach gestorów sieci (projektowane przyłącza nie są objęte zakresem decyzji o warunkach zabudowy).
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak danych w decyzji o warunkach zabudowy.
	nadziemna intensywność zabudowy	Brak danych w decyzji o warunkach zabudowy.
	wysokość zabudowy	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu, attyki od 17,5 m do 24,5 m. Górne krawędzie attyki równoległe lub prostopadłe do granicy dz. nr 478 z dz. nr 489/7.
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 terenu inwestycji obowiązują plany miejscowe oznaczone numerami: 109 (Zachodnia, Krótka, Joselewicza, Franciszkańska, Ogrodowa i Północna https://mpu.lodz.pl/opracowania/plany-miejscowe/zachodnia-krotka-joselewicza-franciszkańska-ogrodowa-i-polnocna-238/) zgodnie z którym: § 15. 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, jakimi są: 1) drogi publiczne, których granice wyznaczono na rysunku planu liniami rozgraniczającymi dróg publicznych oznaczonych symbolami: KDZ, KDZ+T, KDL, KDL+T, KDD i KDD+T; 2) budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla szkół publicznych, których granice wyznaczono na rysunku planu liniami rozgraniczającymi terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolami 28U i 35U; 3) budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla publicznych przedszkoli, których granice wyznaczono na rysunku planu liniami rozgraniczającymi: a) terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oznaczonych symbolami 8MW/U i 29MW/U,

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.

	b) terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego symbolem 38MW; 4) publicznie dostępne samorządowe place, których granice wyznaczono na rysunku planu liniami rozgraniczającymi placów publicznych oznaczonych symbolami 13PP i 31PP; 5) publicznie dostępne samorządowe parki, których granice wyznaczono na rysunku planu liniami rozgraniczającymi terenów zieleni urządzonej publicznej oznaczonych symbolami: 7ZP, 10ZP, 11ZP, 16ZP, 17ZP, 27ZP, 33ZP, 41ZP i 42ZP; 6) publicznie dostępny samorządowy ciąg pieszy, którego granice wyznaczono na rysunku planu liniami rozgraniczającymi terenu ciągu pieszego publicznego oznaczonego symbolem 1KDX; 7) zabudowa mieszkaniowa służąca rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego, której granice wyznaczono na rysunku planu liniami rozgraniczającymi terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oznaczonych symbolem MW/U oraz terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolem MW. 2. Dopuszcza się realizację innych inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, niewymienionych w ust. 1, zgodnie z przeznaczeniem terenu, na którym będą umieszczane. 3. Wskazuje się, że dla nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, położonych w granicach terenów wymienionych w ust. 1 pkt 7, realizacja zabudowy zgodnej z planem, służącej rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego, następuje w ramach realizacji inwestycji celu publicznego. Do zadań z zakresu infrastruktury technicznej, będących zadaniami własnymi gminy, należy: - wydzielenie i wykup terenu pod realizację nowych i poszerzenie istniejących dróg publicznych, - rozbiórka budynków wchodzących w kolizję z projektowanymi drogami publicznymi, - budowa bądź przebudowa dróg publicznych, w tym: jezdni, chodników, nawierzchni pieszo-jezdnych, ciągów rowerowych, torowisk tramwajowych i sieci oświetlenia ulicznego, - przebudowa i budowa sieci infrastruktury technicznej. 112 (Rybna, Ciesielska, Zgierska i Krótka - https://mpu.lodz.pl/opracowania/plany-miejscowe/rybna-ciesielska-zgierska-i-krotka-241/) zgodnie z którym: § 16. 1. Ustala się granice terenów
--	---

		rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające terenów: 1) dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KDZ+T, 2KDZ+T, 3KDZ+T, 1KDL+T, 2KDL+T, 3KDL+T, 1KDD, 2KDD i 3KDD; 2) ciągów pieszychznaczonych symbolami 1KDX i 2KDX; 3) parków oznaczonych symbolami: 1.3.ZP, 1.6.ZP, 2.3.ZP, 3.2.ZP, 6.2.ZP i 6.4.ZP; 4) placu oznaczonego symbolem 5.1.PP; 5) zabudowy mieszkaniowej służącej rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego oznaczonych symbolami MW i MW/U. 2. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach terenów nie- wymienionych w ust. 1 pod warunkiem ich zgodności z przeznaczeniem terenów. 3. Wskazuje się, że dla nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, położonych w granicach terenów wymienionych w ust. 1 pkt 5, realizacja zabudowy zgodnej z planem służąca rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego, następuje w ramach realizacji inwestycji celu publicznego. Do zadań z zakresu infrastruktury technicznej będących zadaniami własnymi gminy należy: - wydzielenie i wykup terenu pod realizację nowych i poszerzenie istniejących dróg publicznych, - nabycie i rozbiórka budynków wchodzących w kolizję z projektowanymi drogami publicznymi, - budowa bądź przebudowa dróg publicznych, w tym: jezdni, chodników, nawierzchni pieszo-jezdnych, torowisk tramwajowych i sieci oświetlenia ulicznego, - przebudowa i budowa sieci infrastruktury technicznej. 124 (Łagiewnicka, Spacerowa, Pasterska, Franciszkańska i płk. Berka Joselewicza https://mpu.lodz.pl/opracowania/plany-miejscowe/la-giewnicka-spacerowa-pasterska-franciszkańska-i-plk-berka-joselewicza-115/) zgodnie z którym: § 15. 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające terenów: 1) dróg publicznych; 2) zieleni urządzonej publicznej; 3) ciągów pieszych; 4) zabudowy mieszkaniowej
--	--	---

	wielorodzinnej i usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej służącej rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego. 2. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach terenów niewymienionych w ust. 1 na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów. 3. Wskazuje się, że dla nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, położonych w granicach terenów wymienionych w ust. 1 pkt 4, realizacja zabudowy zgodnej z planem służącej rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego następuje w ramach realizacji inwestycji celu publicznego. 137 (Bolesława Limanowskiego, Zachodnia, Drewnowska, Żytńia i Rybna https://mpu.lodz.pl/opracowania/plany-miejscowe/boleslaw-limanowskiego-zachodnia-drewnowska-zytnia-rybna-110/) zgodnie z którym: 15. 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, wskazane na rysunku planu, które stanowią linie rozgraniczające terenów: 1) dróg publicznych; 2) zieleni urządzonej publicznej; 3) ciągów pieszych publicznych; 4) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej służącej rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego. 2. Wskazuje się, że dla nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, położonych w granicach terenów wymienionych w ust. 1 pkt 4, realizacja zabudowy zgodnej z planem służącej rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego następuje w ramach realizacji inwestycji celu publicznego. 3. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach terenów niewymienionych w ust. 1 na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów. Do zadań z zakresu infrastruktury technicznej będących zadaniami własnymi gminy w planie należy: - wydzielenie i wykup terenu pod realizację nowych i poszerzenie istniejących dróg, - uzbrojenie terenu w sieć wodociągową, kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej, - uzbrojenie terenu w sieć oświetlenia ulicznego, - budowa nowej drogi, chodnika i drogi rowerowej, - przebudowa jezdni i chodników na
--	--

		drogach gminnych. 24 (Drewnowska, Zachodnia, Ogrodowa, proj. Żeligowskiego (Poltex) https://mpu.lodz.pl/opracowania/plany-miejscowe/drewnowska-zachodnia-ogrodowa-proj-zeligowskiego-poltex-157/) i 1 (Drewnowska, Zachodnia, Ogrodowa, proj. Żeligowskiego (Poltex) https://mpu.lodz.pl/opracowania/plany-miejscowe/drewnowska-zachodnia-ogrodowa-proj-zeligowskiego-poltex-139/) zgodnie z którym: w zależności od obszaru którego dotyczy plan wyklucza się możliwość realizacji nowych obiektów, dopuszcza się przeznaczenie budynków na cele usługowo – komunikacyjne ale wyłącznie w obiektach istniejących, ustala się przeznaczenie na usługi oświaty, zieleni wysoką i niską, zieleni izolacyjną, adaptację zespołu przemysłowego na funkcję nieprzemysłową, taką jak: usługi handlowo – rzemieślnicze, administracyjne, gastronomiczno-hotelowe.
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Karty ustaleń szczegółowych dla stref M1, WZ1, Z, U stanowią załącznik nr 1 do prospektu.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Dane dotyczące wydanych decyzji o warunkach zabudowy i pozwolenie na budowę w załączniku nr 3 do prospektu informacyjnego.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Zgodnie z danymi rejestru zawiadomień Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa z 2022 i 2023 r. dostępnego na stronie: https://bip.uml.lodz.pl/urzed-miasta/ogloszenia-i-zawiazdomienia/zawiazdomienia-wydzialu-ochrony-srodowiska-i-rolnictwa/ : Prezydent Miasta Łodzi w dniu 28.02.2023 r. wydał postanowienie prostujące na podstawie art. 113 § 1 oraz § 3 k.p.a. do decyzji Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 20.02.2023 r. Nr 16/U/2023 o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia (w wariantcie inwestorskim) polegającego na budowie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, garażu podziemnego, parkingów naziemnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz drogi o nawierzchni twardej, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b, pkt 55 lit. b oraz pkt 62 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (j.t. Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 ze zmianami) na potrzeby realizacji zespołu budynków o funkcji mieszkaniowej i biurowej z garażami i usługami wraz z urządzeniami budowlanymi, zjazdami i układem komunikacji wewnętrznej przewidzianej do

		realizacji w Łodzi przy ul. Hipotecznej 7/9 (działki nr ew. 280/27, 280/30, 280/35, 280/39, 280/44, 280/45, 280/46, 280/47, 280/49, 280/50, 280/51, 280/52, 280/53, 280/54, 280/55, 299/17 oraz 299/18 w obrębie B-29). Zwrócić należy uwagę na fakt, że w niektórych obwieszczeniach nie podawano danych adresowych inwestycji.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy.
	miejscowych planach odbudowy	Nieruchomość położona jest na terenie, dla którego nie została utworzona Specjalna Strefa Rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 ustawy z dnia 09 października 2015 roku o rewitalizacji ani nie została też podjęta uchwała o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, o której mowa w art. 8 wskazanej wyżej ustawy o rewitalizacji.
	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	Dane dotyczące wydanych decyzji w załączniku nr 3 do prospektu informacyjnego.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Dane dotyczące wydanych decyzji w załączniku nr 3 do prospektu informacyjnego.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Dane dotyczące wydanych decyzji w załączniku nr 3 do prospektu informacyjnego.
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Dane dotyczące wydanych decyzji w załączniku nr 3 do prospektu informacyjnego.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Dane dotyczące wydanych decyzji w załączniku nr 3 do prospektu informacyjnego.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Dane dotyczące wydanych decyzji w załączniku nr 3 do prospektu informacyjnego.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Dane dotyczące wydanych decyzji w załączniku nr 3 do prospektu informacyjnego.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Dane dotyczące wydanych decyzji w załączniku nr 3 do prospektu informacyjnego.

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Dane dotyczące wydanych decyzji w załączniku nr 3 do prospektu informacyjnego.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Dane dotyczące wydanych decyzji w załączniku nr 3 do prospektu informacyjnego.
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 Prezydenta Miasta Łodzi nr DAR-UA-II.200.2019 z dnia 28.01.2019 roku, udzielająca Grzegorzowi Maciejewskiemu prowadzącemu działalność gospodarczą pod firmą PHU INTERTRANS GRZEGORZ MACIEJEWSKI z siedzibą przy ulicy Przyrodniczej 9 w Żgierzu, pozwolenia na rozbiórkę budynku mieszkalnego wielorodzinnego frontowego, oficyny, budynku gospodarczego oraz muru usytuowanego w granicy działki oraz zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i na poziomie parteru oraz zewnętrznych instalacji: elektrycznej, teletechnicznej, sanitarnej, deszczowej i ogólnospławnej wraz ze zbiornikiem retencyjnym wód opadowych, na terenie nieruchomości położonej przy ulicy Urzędniczej 16 w Łodzi, działka nr 478 w obrębie B-28, przeniesionej mocą: ostateczna decyzja Prezydenta Miasta Łodzi nr DPRG-UA-XIV.476.2021 z dnia 26.02.2021 roku za numerem DPRG-UA-IV.6740.39.2021 na URZĘDNICZA SP. Z O.O. z siedzibą przy al. Tadeusza Kościuszki 32 lok. 2, 90-419 Łódź.	
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.	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia prac budowlanych: 11.03.2022 Termin zakończenia prac budowlanych: 31.03.2024	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania	Liczba budynków	1

* Niepotrzebne skreślić (kliknąć dwukrotnie na tekst).

inwestycyjnego	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Budynek zaprojektowano jako obiekt wolnostojący. Elewacja frontowa zlokalizowana jest od strony południowej. Budynek na zachód od projektowanego budynku oddalony jest o ok. 16,30 m, pozostałe budynki na działkach sąsiednich oddalone są powyżej 20 m.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powykonawczo, przez uprawnionego geodetę zgodnie z polską normą PN-ISO 9836: 1997: „Właściwości użytkowe w budownictwie - Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	środki własne: 40 %; kredyt inwestorski: 60 %.
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	kredyt udzielony przez: Bank Nowy S.A. z siedzibą w Poznaniu KRS: 000823132
Środki ochrony nabywców		Zamknięty mieszkaniowy rachunek po-
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷	0,45% zgodnie z § 1 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny z 21 czerwca 2022 r.
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	1. Deweloper jest obowiązany do posiadania mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego do dnia, w którym nastąpi przeniesienie praw z ostatniej umowy deweloperskiej. 2. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat. 3. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonych w ich harmonogramach. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. 4. Prawo wypowiedzenia Umowy Rachunku przysługuje wyłącznie Bankowi i tylko z ważnych powodów. Bank informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedział Umowę Rachunku, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia. Termin wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem że termin ten ulega skróceniu, w przypadku gdy przed jego upływem deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem. Bank informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedział umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia. 5. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego	

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.

deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana. Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku, po przedstawieniu przez dewelopera oświadczenia z tego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy. W przypadku gdy deweloper nie przedstawi oświadczenia banku, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank niezwłocznie zwraca nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku. W czasie obowiązywania umowy rachunku powierniczego oraz w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy rachunku powierniczego, umowa o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego nie może ulec zmianie bez zgody nabywcy, z wyjątkiem wysokości oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na tym rachunku, z tym że sposób ustalania wysokości oprocentowania jest określony w tej umowie. Deweloper, w terminie 10 dni od dnia zawarcia z innym bankiem Umowy Rachunku, informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie. Nabywca może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu wykonania przez dewelopera obowiązku informacyjnego.

6. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek.

7. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera. Środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy nie mogą być pomniejszone o koszty, opłaty i prowizje.

8. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych; w trakcie kontroli bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Koszty kontroli ponosi deweloper.

9. W czasie obowiązywania Umowy Rachunku, Umowa Rachunku nie może ulec zmianie bez zgody Nabywcy, z wyjątkiem wysokości oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na tym rachunku, z tym że sposób ustalania wysokości oprocentowania jest określony w tej umowie.

10. W związku z realizacją przez dewelopera umowy deweloperskiej Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na Rachunek, 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. W przypadku zakończenia ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na Rachunku środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego Umowy Przenoszącej Własność w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.

11. W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 ustawy deweloperskiej od umowy deweloperskiej przez jedną ze stron, bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy.

12. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej innego niż na podstawie art. 43 ustawy deweloperskiej, strony przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu

	oświadczeń, o których mowa powyżej.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Nowy S.A. z siedzibą w Poznaniu ul. Małe Garbary 8 61-756 KRS: 000823132
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	ETAP 1 – zakres: zagospodarowanie placu budowy 46,60%, stan „0”, parter 100%, piętro „I” 11%, instalacje zewnętrzne 81/50%, instalacje wewnętrzne sanitarne 10,63%, instalacje elektryczne wewnętrzne 20,96 % - stanowiący 25 % (dziesięć procent) kosztów realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, ETAP 2 – zakres: zagospodarowanie placu budowy 100%, piętro „I” 100%, piętro „II” 100%, piętro „III” 100%, piętro „IV” 100%, piętro „V” 76,74%, instalacje elektryczne wewnętrzne 34,07% - stanowiący 25 % (dziesięć procent) kosztów realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, ETAP 3 – zakres: zagospodarowanie placu budowy 97,55%, piętro „V” 100%, piętro „VI” 100%, dach 84,29%, stolarka 81,96%, stan „WYKONCZENIOWY” – wewnętrzny 23,27%, instalacje wewnętrzne sanitarne 68,26%, instalacje elektryczne wewnętrzne 86,90%, stanowiący 25 % (dziesięć procent) kosztów realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, ETAP 4 – zakres: zagospodarowanie placu budowy 100 %, dach 100%, stolarka 100%, stan „WYKONCZENIOWY” – wewnętrzny 100 %, stan „WYKONCZENIOWY” – zewnętrzny 100 %, instalacje wewnętrzne sanitarne 100%, instalacje elektryczne wewnętrzne 100%, zagospodarowanie terenu 100% stanowiący 25 % (dziesięć procent) kosztów realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego,
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena może ulec zmianie w następujących okolicznościach: a. w przypadku zmiany obowiązujących przepisów prawnych dotyczących stawek podatku VAT w trakcie realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, począwszy od dnia zawarcia niniejszej umowy aż do dnia zawarcia Umowy Przeniesienia Własności, w wyniku których stawka podatku będzie wyższa lub niższa od obowiązującej w dniu podpisania niniejszej Umowy. Cena sprzedaży może ulec zmianie (zostać podwyższona lub obniżona) o kwotę proporcjonalnie wynikającą ze zmiany stawki podatku VAT; b. w przypadku zmiany tj. zwiększenia lub zmniejszenia rzeczywistej powierzchni Lokalu w stosunku do projektowanej powierzchni netto określonej w umowie deweloperskiej. Cena może ulec zmianie (zostać podwyższona lub obniżona) o kwotę proporcjonalnie wynikającą ze zmiany powierzchni Lokalu; ostateczna powierzchnia każdego z lokali zostanie określona na podstawie normy PN ISO 9836:1997, to jest w tzw. "światle ścian wykończonych z tynkami" przy czym do powierzchni lokali nie dolicza się powierzchni balkonów, loggii i tarasów, zaś wynikowe wielkości powierzchni będą zaokrąglone do 0,01 (<i>jednej setnej</i>) metra kwadratowego, ostateczna powierzchnia użytkowa Lokalu ustalona w powyższy sposób nie może odbiegać na plus lub na minus o więcej niż 2% (<i>dwa procent</i>) od powierzchni projektowanej, natomiast Deweloper dopuszcza większą tolerancję jedynie w przypadku wprowadzenia zmian w Lokalu – na wniosek Nabywcy, np. wskutek aranżacji ścianek działowych Lokalu zaproponowanych przez Nabywcę, a wykonanych przez Dewelopera na wniosek Nabywcy (tzw. zmiany Lokatorskie Lokalu), przy czym jeżeli powierzchnia użytkowa Lokalu odbiegać będzie od powierzchni projektowanej cena ulega zmianie z uwzględnieniem ceny za 1 (<i>jeden</i>) metr kwadratowy Lokalu wskazanej w Umowie Deweloperskiej i w Prospekcie Informacyjnym; W przypadku zaistnienia okoliczności uzasadniających zmianę Ceny, Deweloper zobowiązany jest do zawiadomienia Nabywcy na piśmie pod rygorem nieważności o zmianie Ceny, wskazania przyczyn zmiany i jej stosownego wyliczenia. W terminie 14 (czternastu) dni od daty doręczenia Nabywcy zawiadomienia o którym mowa powyżej Nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej. 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, w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić Nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku

	powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej.
--	--

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. Nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej w każdym z następujących przypadków:
 - a. jeżeli Umowa Deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej,
 - b. jeżeli informacje zawarte w Umowie Deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub załącznikach do Prospektu Informacyjnego, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej,
 - c. jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy, 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,
 - d. jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę Deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu zawarcia umowy,
 - e. jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę Deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze Prospektu Informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy Deweloperskiej,
 - f. w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy Deweloperskiej, w terminie wynikającym z umowy;
 - g. w przypadku gdy Deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej;
 - h. 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;
 - i. w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie;
 - j. w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej;
 - k. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej;
 - l. jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.
2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt: a/ - e/ powyżej Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy Deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt f/ powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120 dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z Umowy Deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt g/ powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej.
5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt h/ powyżej, 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 i/, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej.
7. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o wybudowanie budynku oraz ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na Nabywcę z działu III księgi wieczystej, złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

8. W przypadku skutecznego odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Nabywcę, Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej. W przypadku opóźnienia w zwrocie środków Deweloper dokona zapłaty z uwzględnieniem odsetek ustawowych za opóźnienie liczonych od dnia wymagalności do dnia zapłaty. Środki zgromadzone na Rachunku przypadające Nabywcy bank wypłaca w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy.

9. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, Umowa Deweloperska uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od Umowy Deweloperskiej.

10. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), zwanego dalej „Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym”, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy Deweloperskiej, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.

11. Nabywcy ponadto przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w przypadku zmiany ceny w następujących okolicznościach:

a. w przypadku zmiany obowiązujących przepisów prawnych dotyczących stawek podatku VAT w trakcie realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, począwszy od dnia zawarcia niniejszej umowy aż do dnia zawarcia Umowy Przeniesienia Własności, w wyniku których stawka podatku będzie wyższa lub niższa od obowiązującej w dniu podpisania niniejszej Umowy. Cena sprzedaży może ulec zmianie (zostać podwyższona lub obniżona) o kwotę proporcjonalnie wynikającą ze zmiany stawki podatku VAT;

b. w przypadku zmiany tj. zwiększenia lub zmniejszenia rzeczywistej powierzchni Lokalu w stosunku do projektowanej powierzchni netto określonej w niniejszej umowie. Cena może ulec zmianie (zostać podwyższona lub obniżona) o kwotę proporcjonalnie wynikającą ze zmiany powierzchni Lokalu;

W przypadku zaistnienia okoliczności uzasadniających zmianę Ceny, Deweloper zobowiązany jest do zawiadomienia Nabywcy na piśmie pod rygorem nieważności o zmianie Ceny, wskazania przyczyn zmiany i jej stosownego wyliczenia.

W terminie 14 (czternastu) dni od daty doręczenia Nabywcy zawiadomienia, Nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej. 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, w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej.

Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić Nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej.

12. Deweloperowi przysługuje prawo do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej w przypadku:

a. niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego na poczet Ceny w terminach lub w wysokości określonej w Harmonogramie Płatności, mimo wezwania Nabywcy dokonanego przez Dewelopera w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.

b. niestawienia się Nabywcy do Końcowego Odbioru Technicznego Lokalu lub

	podpisania Umowy Przeniesienia Własności, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (<i>sześćdziesięciu</i>) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. 13. W przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Dewelopera z przyczyn wskazanych powyżej, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o wybudowanie budynku oraz ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na Nabywcę z działu III księgi wieczystej, w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w nieprzekraczalnym terminie 30 (<i>trzydziestu</i>) dni od dnia odstąpienia od Umowy Deweloperskiej. 14. W przypadku skutecznego odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Dewelopera, Deweloper lub bank dokona zwrotu należnych Nabywcy środków, niezwłocznie po otrzymaniu przez Nabywcę oświadczenia o odstąpieniu na wskazany rachunek bankowy. 15. W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 Ustawy Deweloperskiej od umowy deweloperskiej, przez jedną ze stron, bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 43, strony przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa powyżej.
--	--

INNE INFORMACJE

I. Deweloper posiada zgodę banku Bank Nowy S.A. z siedzibą w Poznaniu, z dnia 22 czerwca 2023 roku 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.

II. Osoba zainteresowana zawarciem umowy ma możliwość zapoznania się w biurze Dewelopera w Łodzi przy alei Tadeusza Kościuszki pod numerem 32 lok.2 z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego;
- 3) pozwoleniem na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym sprawozdaniem spółki dominującej w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 1526 i 2320) oraz spółki celowej za ostatnie dwa lata;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu – po ich wydaniu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu – po ich wydaniu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu – po ich sporządzeniu;
- 9) dokumentem potwierdzającym zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;

II. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Nowym S.A. z siedzibą w Poznaniu ul. Małe Garbary 8 61-756 Poznań KRS 0000823132, prowadzącym otwarty 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 Bank Nowy S.A. z siedzibą w Poznaniu ul. Małe Garbary 8 61-756 Poznań KRS 0000823132,
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierających, 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,
- **Bank Nowy S.A.** z siedzibą w Poznaniu ul. Małe Garbary 8 61-756 Poznań KRS 0000823132 korzysta także z następujących znaków towarowych: znak słowno – graficzny i nazwa.

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