

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. Dane identyfikacyjne i kontaktowe dotyczące Dewelopera

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	INWESTOR Franciszek Mostowski Sp. z o.o. forma prawna: spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS: 0000954092	
Adres	ul. Nowa 8 lok. 3.1, 99-400 Łowicz	
Numer NIP i REGON	NIP: 8341894735	REGON: 521433508
Numer telefonu	602-620-177	
Adres poczty elektronicznej	biuro@inwestor.łowicz.pl	
Numer faksu	-----	
Adres strony internetowej Dewelopera	www.inwestor.łowicz.pl	

II. Doświadczenie Dewelopera

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

Firma INWESTOR Franciszek Mostowski Sp. z o.o. istnieje od 09.02.2022 roku zgodnie z umową spółki, na zasadzie wpisu w Sądzie Rejonowym dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 10.03.2022 roku. W skład zarządu spółki wchodzi Franciszek Mostowski natomiast drugim współnikiem jest Damian Koza-Sankowski. Obecnie firma ściśle współpracuje z firmą budowlaną *Budowa Sp. z o.o.*, której prezesem zarządu jest Damian Koza-Sankowski i deweloperską *Inwestor Janusz Mostowski*, również z siedzibą w Łowiczu przy ul. Katarzynów 17.

W roku 2014 „*Eco Resort Janusz Mostowski*” (aktualnie *Inwestor Janusz Mostowski*) oddał do użytku osiedle mieszkaniowe w Łowiczu, składające się z dwóch budynków, garażu podziemnego oraz części usługowej. Zrealizowano 44 mieszkania o powierzchniach od 18 do 100 m². Franciszek Mostowski prowadził sprzedaż powyższych mieszkań (pracownik dewelopera), a firma *Budowa Sp. z o.o.* była firmą wykonawczą.

W grudniu 2016 roku *Inwestor Janusz Mostowski* oddał do użytku budynek mieszkalny wielorodzinny w Łowiczu przy ul. Akademickiej 3, składający się z 15 mieszkań o powierzchniach od 45 do 95 m² oraz budynek garażowy na 4 stanowiska. Budynek stanowił pierwszy etap inwestycji polegającej na adaptacji terenu po dawnej wyższej szkole na cele mieszkalne i mieszkalno-usługowe. Za powyższą inwestycję firma uzyskała dyplom uczestnictwa w I etapie konkursu Modernizacja Roku 2016 – na podstawie zgłoszenia do konkursu przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Łowiczu. Następnie w lutym 2019 roku *Inwestor Janusz Mostowski* zrealizował budynek mieszkalny wielorodzinny w Łowiczu przy ul. Akademickiej 1, składający się z 21 mieszkań o powierzchniach od 40 do 80 m² wraz z garażami na 47 samochodów. Budynek stanowił drugi etap inwestycji. Ostatni etap inwestycji w tej lokalizacji, polegający na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, składającego się z 34 mieszkań o powierzchniach od 36 do 103 m² i 4 lokali usługowych o powierzchniach od 61 do 117 m², zakończono w grudniu 2021 roku. W powyższej trzyetapowej inwestycji Franciszek Mostowski prowadził sprzedaż mieszkań oraz kierował ich budową jako kierownik budowy i koordynator projektu, natomiast Damian Koza-Sankowski, jako prezes zarządu firmy *Budowa Sp. z o.o.*, prowadził generalne wykonawstwo.

Dodatkowo Franciszek Mostowski w ramach własnej jednoosobowej działalności gospodarczej zrealizował na koniec 2021 roku kameralne osiedle 10 domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej w Łowiczu przy ul.

Blich 11B-K o powierzchniach: 152 m² dla 2 skrajnych domów i około 140 m² dla pozostałych – każdy z garażem w bryle budynku, ogródkiem i udziałami w drogach dojazdowych.
Najnowszą realizację, którą oddali do użytkowania 05.2024 roku Franciszek Mostowski i Damian Koza-Sankowski, wykonaną w ramach ich spółki INWESTOR Łowicz Sp. z o.o., jest budynek mieszkalny wielorodzinny z 9 mieszkaniami o powierzchniach od 56 do 66 m² i garażami na parterze budynku – zlokalizowany w samym centrum przy ul. Akademickiej 11. Najnowocześniejszy i najcieplejszy budynek w mieście.

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)

Adres	-----
Data rozpoczęcia	-----
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-----

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	-----
Data rozpoczęcia	-----
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-----

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	-----
Data rozpoczęcia	-----
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-----

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	99-400 Łowicz, ul. Blich 11A – działka nr 1387/9 i 1387/10, obręb 0004 Korabka	
Numer księgi wieczystej	LD10/00050726/6 - budynek, LD10/00045446/1 - droga	
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	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)	
Akty planowania	Plan ogólny gminy	Brak planu ogólnego gminy, ale występuje Studium uwarunkowań i

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

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

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

przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym		kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy: Uchwała Nr LXIII/444/2018 RADY MIEJSKIEJ W ŁOWICZU z dnia 2018-09-27 Link do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza: http://www.lowicz.eu/Studium_uwarunkowan_i_kierunkow_zagospodarowania_przestrzenne_go_miasta_Lowicza,1552 Link do podglądu granic ustaleń aktu: https://mlowicz.e-mapa.net?userview=106
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Brak
	Miejscowy plan odbudowy	Brak
	Inne ⁴	Brak
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Nie dotyczy
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie dotyczy
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr	Nie dotyczy

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.

	kultury współczesnej	
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵	Przeznaczenie terenu	Nie dotyczy – brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w odległości do 100 m od niniejszego przedsięwzięcia
	Maksymalna intensywność zabudowy	
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	
	Maksymalna wysokość zabudowy	
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Szerokość elewacji frontowej budynku (od strony ul. Blich) w wymiarze zawierającym się w przedziale od 16 do 37 m. Zastosowanie dachu wielospadowego (w tym dwuspadowego) przy zachowaniu kąta nachylenia głównych połaci dachowych nie większego niż 40°, zachowanie maksymalnej wysokości głównej kalenicy dachu w wymiarze 12 m, ukształtowanie kierunku głównej kalenicy dachu jako prostopadłego lub równoległego do elewacji frontowej; dopuszcza się przekrycie budynku dachem płaskim przy zachowaniu maksymalnej wysokości budynku – 12 m, licząc od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku
	forma architektoniczna	Zgodnie z innymi wymienionymi w tym punkcie cechami zabudowy i zagospodarowania terenu
	usytuowanie linii zabudowy	Nieprzekraczalna linia zabudowy od strony ul. Blich odległa co najmniej o 9,5 m od zewnętrznej krawędzi jezdni tej ulicy
	intensywność wykorzystania terenu	Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do

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

		powierzchni terenu inwestycji (dz. 1387/9) w wysokości do 0,38
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Brak
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	- w zabudowie i zagospodarowaniu terenu inwestycji wymagane jest zachowanie warunków zapewniających właściwe funkcjonowanie zewnętrznych sieci elektroenergetycznych przebiegających na tym terenie - rozwiązania projektowe planowanej inwestycji i sposób wykonywania inwestycji winny spełniać wymagania dotyczące ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich – w szczególności dotyczy to ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z energii elektrycznej i przed pozbawieniem dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi - inwestor winien zapewnić prawidłowy odpływ wód powierzchniowych eliminujący zakłócenia stosunków wodnych
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Z dostępem do ul. Blich
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	- zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej - zaopatrzenie w energię elektryczną z projektowanego przyłącza do zewnętrznej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia - odprowadzenie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej - odprowadzenie wód opadowych w nieutwardzone tereny własnej działki – do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak informacji
	nadziemna intensywność zabudowy	Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji (dz. 1387/9) w wysokości do 0,38

	wysokość zabudowy	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (jej gzymsu lub attyki, okapu dachu), tj. elewacji od strony ul. Blich w wymiarze zawierającym się w przedziale od 7 do 12 m, licząc od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Nie przewidziano inwestycji dotyczących w szczególności: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze. Planuje się przebudowę ulic lokalnych polegających na wykonaniu robót budowlanych w istniejących pasach drogowych. Powiatowy Zarząd Dróg i Transportu w Łowiczu w najbliższych latach nie planuje rozbudowy dróg powiatowych nr 2713E ul. Armii Krajowej i nr 2707E ul. Chełmońskiego. Wpłynęło zgłoszenie na przebudowę sieci elektroenergetycznej SN 15 i nN 0,4 kV oraz budowę słupowych i kontenerowej stacji transformatorowej w Łowiczu obręb Korabka i Małszyce oraz Wojewoda Łódzki wydał decyzję o ustaleniu lokalizacji towarzyszącej strategicznym inwestycjom w zakresie sieci przesyłowych dla inwestycji pn.: „Przebudowa linii napowietrznej 110 kV od stacji Łowicz 1 do stacji Łowicz 2” na działkach położonych w Łowiczu, obręb Korabka. Planuje się budowę gazociągu śr/c $\phi 90$ w ulicy Seminarnej i Blich. Zgodnie z ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości znajdują się tereny cmentarzy przeznaczone do utrzymania
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	
	miejscowych planach odbudowy	
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	

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.

		istniejących oraz realizacji projektowanych cmentarzy komunalnych i wyznaniowych w rejonie ulicy Blich i ul. Seminaryjnej (teren oznaczony symbolem G53.ZPi,ZC - Uchwała Nr XXTX/270/96 z dnia 19 grudnia 1996 roku) oraz tereny produkcyjne w rejonie ulicy Nadburzańskiej z dopuszczeniem usług komunalnych z wykluczeniem obiektów, w których działalność jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (teren oznaczony symbolem 4.151.P i 4.135.P - Uchwała Nr XXVI/246/2008 z dnia 24 czerwca 2008 roku).
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze	Brak

	naftowym	
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	Tak*	Nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	Tak*	Nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	Tak*	Nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 176/2022 z dnia 16 maja 2022 roku wydana przez Starostę łowickiego Decyzja nr 310/2022 z dnia 4 sierpnia 2022 roku wydana przez Starostę łowickiego (zmiana inwestora)	
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Brak	
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 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Data rozpoczęcia budowy: 18.11.2024 r. Planowany termin zakończenia robót budowlanych: 31.08.2026 r.	
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 9836:2022-07	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne 21,07% Kredyt deweloperski 50,59% Wpłaty klientów 28,34%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Bank Spółdzielczy w Skierniewicach z siedzibą w Skierniewicach NIP 836-00-06-262, REGON 000503221
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷	0,45%

* Niepotrzebne skreślić.

7) Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2021, poz. 1177 ze zm.) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 20.05.2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2021, poz. 1177 ze zm.) Deweloper zapewnia Nabywcy środek ochronny w postaci Rachunku prowadzonego dla Dewelopera przez Bank Spółdzielczy w Skierniewicach z siedzibą w Skierniewicach na podstawie zawartej dnia 22.05.2025r pomiędzy Bankiem a Deweloperem Umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego oraz podaje nabywcy następujące informacje dotyczące Rachunku a mianowicie: a) numer otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego 48 92970005 0015 4992 2000 0005, z którym to rachunkiem związany jest rachunek pomocniczy przypisany Nabywcy, na który Nabywca zobowiązany jest dokonywać wpłat tytułem zapłaty ceny sprzedaży Lokalu, b) zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na Rachunku: 1. Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy – należący do dewelopera rachunek powierniczy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku – Prawo bankowe (Dz. U. z 2018r. poz. 2187, z późn. zm.) służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę, na cele określone w umowie deweloperskiej, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w tej umowie. 2. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy. 3. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy na żądanie nabywcy informuje nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach. 4. Prawo wypowiedzenia umowy, o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów. 5. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zakłada nowy rachunek powierniczy w innym banku, nie później niż w ciągu 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy. 6. Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są przekazywane przez bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku. 7. W przypadku niezłożenia przez dewelopera dyspozycji przelewu środków, o których mowa w pkt 6, na mieszkaniowy rachunek powierniczy w innym banku, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy, bank zwraca środki znajdujące się na rachunku nabywcom. 8. W czasie obowiązywania umowy, otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, oraz w okresie, o którym mowa w pkt 7, umowa o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego nie może ulec zmianie bez zgody nabywcy, z wyjątkiem oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na rachunku, z tym że sposób ustalania wysokości oprocentowania określony jest w tej umowie. 9. Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek. Do kontroli wykonania obowiązków stosuje się odpowiednio zapisy pkt 12. 10. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera. 11. Bank wypłaca deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym nie wcześniej niż po 30 dniach
--	--

	od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. 12. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz dewelopera, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane. 13. W zakresie kontroli, o której mowa w pkt 12 bank uzyskuje prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji. 14. Koszty kontroli, o której mowa w pkt 12 ponosi deweloper.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywców	Bank Spółdzielczy w Skierniewicach z siedzibą w Skierniewicach NIP 836-00-06-262, REGON 000503221
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	1. ETAP 1: termin wykonania lipiec 2025 – szacunkowy koszt etapu 20% Wykonanie robót ziemnych, fundamentowych, żelbetowych i murowych parteru, docieplenia ścian poniżej gruntu, stropu nad parterem, szybu windy ze schodami do 1 piętra, ścian murowanych 1 piętra, wykonanie podposadzkowych instalacji sanitarnych i elektrycznych na parterze, przyłączy wody. 2. ETAP 2: termin wykonania styczeń 2026 – szacunkowy koszt etapu 20% Wykonanie robót murowych i żelbetowych 2 i 3 piętra wraz ze stropami, attyką, kominami, szybem windowym i schodami, wykonanie ścian działowych parteru, roboty murowe ścian działowych 1 piętra, montaż pokrycia dachowego, montaż windy i stolarki okiennej, prace elewacyjne, prace instalacyjne wewnątrz. 3. ETAP 3: termin wykonania kwiecień 2026 – szacunkowy koszt etapu 20% Wykonanie ścian działowych 1 i 2 piętra, pokrycie dachu, wykonywanie posadzek i tynków parteru i 1 piętra, prace elewacyjne, prace instalacyjne wewnątrz, wykonywanie instalacji fotowoltaicznej. 4. ETAP 4: termin wykonania czerwiec 2026 – szacunkowy koszt etapu 20% Wykonanie ścian działowych 3 piętra, wykonanie posadzek do 2 piętra, wykonanie tynków wewnętrznych, montaż drzwi i bram zewnętrznych, prace elewacyjne, prace instalacyjne wewnątrz, wykonanie instalacji fotowoltaicznej, prace zewnętrzne – instalacje sanitarne i deszczowe oraz zagospodarowanie terenu. 5. ETAP 5: termin wykonania sierpień 2026 – szacunkowy koszt etapu 20% Wykonanie posadzek 3 piętra, ułożenie płytek na korytarzach, montaż drzwi wewnętrznych, wykończenie części wspólnych, montaż balustrad balkonowych i wewnętrznych, uruchomienie windy, wykonanie instalacji wewnętrznych i zewnętrznych, wykonanie elewacji i zagospodarowania terenu.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Tak, w przypadku zmiany stawek podatku VAT.
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2	1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo 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, zwanej dalej „Ustawą”: 1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1

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	pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy, albo elementów, o których mowa w art. 36 Ustawy; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy; 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, w terminie wynikającym z tych umów; 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; 8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy; 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie; 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy; 12) 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 1–5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy. 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. 6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art.
--	---

	2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy. 7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. 8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. 9. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 1, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, za zapłatą oznaczonej sumy. 10. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 1, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. 11. 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 albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy. 12. 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, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków. 13. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. 14. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, przez dewelopera na podstawie ust. 7 lub 8, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy.
INNE INFORMACJE	
<u>I. Informacja o:</u> 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 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 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 *Banku Spółdzielczym w Skierniewicach z siedzibą w Skierniewicach*, 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 *Banku Spółdzielczego w Skierniewicach z siedzibą w Skierniewicach*,

– 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 lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- *Bank Spółdzielczy w Skierniewicach z siedzibą w Skierniewicach* korzysta także z następujących znaków towarowych: **BS**

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 2023 r. poz. 2488).

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.