

PROSPEKT INFORMACYJNY

część ogólna

przedsięwzięcie deweloperskie: **Szerokie Residence**

zadanie inwestycyjne: **etap I – budynek „C” i „D”**

przy ul. Kazimierzy Litwiniukowej w pobliżu ul. Bliskiej w Lublinie

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	ELKABEL DEVELOPMENT SZCZYGIELSKI SPÓŁKA KOMANDYTOWA KRS 0001030753	
Adres	ul. Zemborzycka 112, 20-445 Lublin	
Numer NIP REGON	NIP 9462697359	REGON 386196490
Numer telefonu	795-146-706	
Adres poczty elektronicznej	biuro@elkabeldevelopment.pl	
Adres strony internetowej dewelopera	www. elkabeldevelopment.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Lublin, ul. Lesława Pagi 5, 7
Data rozpoczęcia	07.04.2021 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	27.04.2023 r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Lublin, ul. Lesława Pagi 9, 11

Data rozpoczęcia	01.12.2021 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	14.08.2024 r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Lublin, ul. Lesława Pagi 1, 3
Data rozpoczęcia	23.02.2023
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	21.03.2025 r.
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Przeciwko Deweloperowi nie prowadzono i nie prowadzi się żadnego postępowania egzekucyjnego.

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres i numer działki ewidencyjnej i obrębu ¹⁾	Działki nr ewid. 21/7, 22/4, 27/13, 39/9, 27/21, 39/23, obręb 33 – Sławin Helenów, arkusz 14, przy ul. Kazimierzy Litwiniukowej w Lublinie
Numer księgi wieczystej	LU1I/00358165/6, LU1I/00188605/0, LU1I/00369667/5, LU1I/00379225/8
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Nieruchomość nie jest obciążona hipoteką. W dziale IV księgi wieczystej mogą pojawić się roszczenia o ustanowienie hipoteki dla zabezpieczenia spłaty kredytu indywidualnego poszczególnych Klientów zaciągających kredyty w bankach hipotecznych, które dotyczą konkretnych lokali mieszkalnych, na które zawarli Oni umowy deweloperskie.
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	Nie dotyczy

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

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

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia^{3, 3)}	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikających z przepisów odrębnych oraz z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości) Teren inwestycji od północy i zachodu graniczy z Rodzinnymi Ogrodami Działkowymi „Miłek”, od strony wschodniej z niezabudowanymi terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową oraz z projektowanymi drogami dojazdowymi. Od południa z projektowanymi drogami dojazdowymi oraz terenem ciągów technicznych. Wyżej wymienione obiekty nie generują negatywnych wpływów na warunki życia.						
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	<table border="1"> <tr> <td>Plan ogólny gminy</td><td rowspan="4">plan</td></tr> <tr> <td>Miejscowy zagospodarowania przestrzennego</td></tr> <tr> <td>Miejscowy plan odbudowy – brak</td></tr> <tr> <td>Inne^{4,4)} - brak</td></tr> </table>	Plan ogólny gminy	plan	Miejscowy zagospodarowania przestrzennego	Miejscowy plan odbudowy – brak	Inne ^{4,4)} - brak	Uchwała nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin, z dnia 1 lipca 2019 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oraz Uchwała nr 1191/XLVII/2018 Rady Miasta Lublin, z dnia 6 września 2018 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin część I - obszar zachodni, Obszar B - rejon ulic: Nałęczowskiej, Wojciechowskiej, Bliskiej, (opublikowana DZ. URZ. WOJ. LUB. 2018.4291), link do uchwały: https://edziennik.lublin.uw.gov.pl/WDU_L/2018/4291/akt.pdf 
Plan ogólny gminy	plan						
Miejscowy zagospodarowania przestrzennego							
Miejscowy plan odbudowy – brak							
Inne ^{4,4)} - brak							
Ustalenia obowiązującego miejscowego	Przeznaczenie terenu	1 MN1(U) tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług z wydzieloną strefą ZT obszary zieleni towarzyszącej oraz 1KXL teren ciągów technicznych.					

planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Intensywność zabudowy max. 1,0.
	Maksymalna wysokość zabudowy	10 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 40%, w ZT 75 %.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie mniej niż 2 miejsce postojowe na 1 lokal. Minimalna ilość wymaganych miejsc postojowych 1 etapie wynosi 124 szt. dla projektowanych w I etapie budynków C i D. Szczegółowe wskaźniki zawiera dokumentacja budowlana.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zachowanie standardów jakości środowiska, standard akustyczny jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zaopatrzenie w media zgodnie z ust. 10 par. 8.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie ustalono.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1MN1(U) – od ulic oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie układu zasilającego i przesyłowego oraz realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi; b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej; c) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskich sieci wodociągowych po wymaganej rozbudowie w oparciu o istniejące sieci w ul. Nałęczowskiej i ul. Wojciechowskiej; d) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskich sieci kanalizacji sanitarnej po wymaganej rozbudowie w oparciu o kolektor „A–N”Ø0,4; e) ustala się odprowadzenie wód opadowych do planowanych miejskich sieci kanalizacji deszczowej w oparciu o planowany kolektor Ø0,5, własne systemy zagospodarowania wód opadowych lub powierzchniowo do gruntu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi; f) ustala się zaopatrzenie

		w gaz z miejskich sieci gazowniczych średniego ciśnienia po wymaganej rozbudowie w oparciu o istniejące sieci w ul. Nałęczowskiej i ul. Wojciechowskiej; g) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z przepisami odrębnymi lub miejskich sieci ciepłowniczych po ich rozbudowie w tym rejonie miasta; h) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych.
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 • A Uchwała nr 1191/XLVII/2018 Rady Miasta Lublin, z dnia 6 września 2018 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin część I - obszar zachodni, Obszar B - rejon ulic: Nałęczowskiej, Wojciechowskiej, Bliskiej • B Uchwała nr 1641/LIII/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 29 sierpnia 2002 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina - część I	Miejscowy plan zagospodarowania przewiduje tereny oznaczone symbolami: 2MN1(U) ^A tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług – ustalenia przeznaczenia jak dla terenu przedsięwzięcia deweloperskiego bez terenu ZT; 3MN1(U) ^A tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług - ustalenia przeznaczenia jak dla terenu przedsięwzięcia deweloperskiego; 1KXL ^A – tereny ciągów technicznych, z dopuszczeniem dróg komunikacji rowerowej i pieszej; 2KDD ^A i 3KDD ^A – tereny dróg publicznych, drogi dojazdowe; R4 ^B - tereny pracowniczych ogrodów działkowych wraz z urządzeniami komplementarnymi (drogi, parkingi, ogrodzenia, altany, urządzenia nawadniające, sanitariaty, pomieszczenia administracyjne, socjalne i gospodarcze) z zakazem realizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi i zakazem podziału działek; M4 ^B tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o maksymalnej wysokości budynku 2 kondygnacyjnego z możliwością realizacji poddasza użytkowego.
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Różna w zależności od przeznaczenia terenu, szczegóły w poszczególnych mpzp.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Różna w zależności od przeznaczenia terenu, szczegóły w poszczególnych mpzp.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Różny w zależności od przeznaczenia terenu, szczegóły w poszczególnych mpzp.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Różna w zależności od przeznaczenia terenu, szczegóły w poszczególnych mpzp.
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy, tereny objęte ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin.
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	nie dotyczy;

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

inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	forma architektoniczna	nie dotyczy;
	usytuowanie linii zabudowy	nie dotyczy;
	nie dotyczy;	nie dotyczy;
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	nie dotyczy;
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	nie dotyczy;
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	nie dotyczy;
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	nie dotyczy;
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	nie dotyczy;
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	nie dotyczy.
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości ^{6,5)} , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (mpzp): Uchwała nr 1191/XLVII/2018 Rady Miasta Lublin, z dnia 6 września 2018 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin część I - obszar zachodni, Obszar B - rejon ulic: Nałęczowskiej, Wojciechowskiej, Bliskiej; Uchwała nr 1641/LIII/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 29 sierpnia 2002 w sprawie miejscowego planu	W promieniu 1 km od inwestycji znajdują się tereny o przeznaczeniu: tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług, tereny dróg publicznych (dojazdowych), strefy zieleni towarzyszącej oraz tereny infrastruktury technicznej z dopuszczeniem dróg komunikacji rowerowej i pieszej- szczególnie określonym we wskazanych w kolumnie po lewej stronie uchwałach. W wyżej wymienionym obszarze nie przewiduje się inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze. Dodatkowo w tym obszarze nie przewiduje się budowy linii szynowych ani korytarzy powietrznych.

⁵⁾ 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.

	zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina - część I	
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Uchwała nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin, z dnia 1 lipca 2019 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta - uszczegółowiona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	nie dotyczy;
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	nie dotyczy;
	decyzjach o obszarach ograniczonego użytkowania	nie dotyczy;
	miejscowych planach odbudowy	nie dotyczy;
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	nie dotyczy.
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	nie dotyczy;
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	nie dotyczy;
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	nie dotyczy;
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	nie dotyczy;
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	nie dotyczy;
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	nie dotyczy;
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	nie dotyczy;

	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	nie dotyczy;
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	nie dotyczy;
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	nie dotyczy.
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak ^{7*}	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 437/22, z dnia 23 czerwca 2025 r., wydana przez Prezydenta Miasta Lublin.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy.	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	26.11.2025 – 30.09.2027	
Opis przedsięwzięcia	Liczba budynków	<u>2 budynki mieszkalne wielorodzinne oznaczone jako „C” i „D” w pierwszym zadaniu inwestycyjnym, docelowo całe</u>

* Niepotrzebne skreślić.

deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego		przedsięwzięcie deweloperskie tworzą 4 budynki mieszkalne wielorodzinne: „A”, „B” (drugie zadanie inwestycyjne), „C” i „D”.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Najmniejsze odległości między budynkami: C - D 19 m, D – A 36 m, A – C 16 m, A – B 30 m, B – C 12m;
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 40%, wpłaty Nabywców 60%;
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy.
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁶⁾	Deweloper nie rozpoczął jeszcze sprzedaży w rozumieniu art. 5 ust. 12 z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 695, ze zm.).
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Deweloper nie zawarł jeszcze umowy o prowadzenie rachunku powierniczego.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Deweloper nie zawarł jeszcze umowy o prowadzenie rachunku powierniczego.	

⁶⁾ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 695, 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 o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etapy	Zakres	Termin realizacji	Udział % w inwestycji
	I	- zakup nieruchomości - projekt budowlany, wykonawczy	20.11.2025	15%
	II	- wykop budynek D – 100% - płyta fundamentowa budynek D – 100%, - kondygnacja „-1” (żelbet) budynek D – 50% - wykop budynek C – 100%	15.03.2026	10%
	III	- kondygnacja „-1” (żelbet) budynek D – 100% - piętra: „parter” (żelbet) budynek D – 60% - izolacja przeciwwilgociowa ścian fundamentowych budynek D – 40%, - obsypanie budynku budynek D – 30% - fundamenty budynek C – 100% - kondygnacja „-1” (żelbet) budynek C – 50%	15.05.2026	10%
	IV	- piętra: „parter”, „+1”, (żelbet) budynek D – 100% - ścianki działowe kondygnacji „-1” budynek D - 50% - izolacja przeciwwilgociowa ścian fundamentowych budynek D – 70%, - obsypanie budynku D – 60% - kondygnacja „-1” (żelbet) budynek C – 100% - piętra: „parter” (żelbet) budynek C – 60% - izolacja przeciwwilgociowa ścian fundamentowych budynek C – 40%, - obsypanie budynku C – 30%	30.07.2026	15%
	V	- izolacja przeciwwilgociowa ścian fundamentowych budynek D – 90%, - obsypanie budynku D – 90% - piętro „+2”, (żelbet) budynek D – 100% - ścianki działowe: „parter”, budynek D - 100% - piony instalacji KS budynek D – 50% - piony wody, c.o. budynek D – 30% - wentylacja mechaniczna budynek D – 40% - ścianki działowe kondygnacji „-1” budynek D – 100% - instalacje elektryczne budynek D – 20% - piętra: „parter”, „+1”, (żelbet) budynek C – 100% - piętro „+2”, (żelbet) budynku C – 40% - ścianki działowe kondygnacji „-1” budynek C - 100% - izolacja przeciwwilgociowa ścian fundamentowych budynek C – 70%, - obsypanie budynku C – 60%	30.09.2026	15%
	VI	- izolacja przeciwwilgociowa ścian fundamentowych budynek D – 100% - obsypanie budynku D – 100% - mury oporowe budynku D– 100% - pokrycie dachowe budynku D – 80% - piony instalacji KS budynku D – 100% - piony wody, c.o. budynku D – 80% - ścianki działowe: „parter”, „+1”, „+2”, bud. D- 100%	30.03.2027	15%

		- stolarka okienna budynku D - 100% - elewacja blacha na rąbek budynku D – 50% - elewacja lekka-mokra budynku D– 50% - elewacja rockpanel budynku D – 50% - instalacje elektryczne budynku D – 50% - instalacje lokalowe: wod.-kan., c.o. budynku D – 50% - tynki mokre budynku D – 30% - wentylacja mechaniczna budynku D – 80% - izolacja przeciwwilgociowa ścian fundamentowych budynku C – 100%, - obsypanie budynku C – 100% - piętro „+2”, (żelbet) budynku C – 100% - mury oporowe budynku C– 100% - pokrycie dachowe budynku C – 80% - ścianki działowe: „parter”, „+1”, „+2”, bud. C - 100% - piony instalacji KS budynek C– 100% - piony wody, c.o. budynek C – 80% - stolarka okienna budynek C - 100% - elewacja blacha na rąbek budynek C – 50% - elewacja lekka-mokra budynek C – 50% - elewacja rockpanel budynek C– 50% - instalacje elektryczne budynek C – 50% - instalacje lokalowe: wod.-kan., c.o. budynek C – 50% - tynki mokre budynek C – 20% - wentylacja mechaniczna budynek C – 80%		
	VII	- stolarka aluminiowa budynek D – 100% - pokrycie dachowe budynek D – 100% - piony wody, c.o. budynek D – 100% - elewacja blacha na rąbek budynek D – 100% - elewacja lekka-mokra budynek D – 100% - elewacja rockpanel budynek D– 100% - instalacje elektryczne budynek D – 80% - instalacje lokalowe: wod.-kan., c.o. budynek D – 100% - tynki mokre budynek D – 100% - wentylacja mechaniczna budynek D – 100% - posadzki cementowe budynek D – 100% - winda budynek D – 100% - stolarka aluminiowa budynek C – 100% - pokrycie dachowe budynek C – 100% - piony wody, c.o. budynek C – 100% - elewacja blacha na rąbek budynek C – 100% - elewacja lekka-mokra budynek C– 100% - elewacja rockpanel budynek C– 100% - instalacje elektryczne budynek C – 80% - instalacje lokalowe: wod.-kan., c.o. budynek C – 100% - tynki mokre budynek C – 100% - wentylacja mechaniczna budynek C – 100% - posadzki cementowe budynek C – 100% - winda budynek C – 100%	30.06.2027	10%
	VIII	- instalacje elektryczne budynek D – 100% - kotłownia budynek D – 100% - drzwi lokalowe i techniczne budynek D – 100% - płytki gresowe, pochwyty, malowanie części wspólnych korytarzy i kl. Schodowych bud. D – 100% - balustrady balkonowe i przegrody budynek D – 100% - płytki balkonowe budynek D – 100%	30.09.2027	10%

		- posadzka garażu budynek D – 100% - brama garażowa budynek D – 100% - przyłącza: wod.-kan., k.d., gaz budynek D – 100% - platformy samochodowe budynek D – 100% - zagospodarowanie terenu budynek D – 100% - instalacje elektryczne budynek C – 100% - kotłownia budynek C – 100% - drzwi lokalowe i techniczne budynek C – 100% - płytki gresowe, pochwyty, malowanie części wspólnych korytarzy i kl. schodowych bud. C – 100% - balustrady balkonowe budynek C – 100% - płytki balkonowe budynek C – 100% - posadzka garażu budynek C – 100% - brama garażowa budynek C – 100% - przyłącza: wod.-kan., k.d., gaz budynek C – 100% - platformy samochodowe budynek C – 100% - zagospodarowanie terenu budynek C – 100% - ostateczne pozwolenie na użytkowanie budynek C i D		
		razem		100 %

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Zmiana ceny dopuszczalna jest w przypadku zmiany wysokości stawki podatku VAT. W przypadku podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) powyżej 8 % i mającej wpływ na wysokość ceny brutto przed dokonaniem przez Nabywców pełnego rozliczenia, Nabywcy będą uprawnieni do odstąpienia od niniejszej Umowy. Prawo to Nabywcy mogą wykonać poprzez złożenie odpowiedniego oświadczenia na piśmie z podpisem notarialnie poświadczonym w terminie 14 (czternastu) dni od dnia pisemnego powiadomienia ich przez Dewelopera o wejściu w życie przepisów dotyczących podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT). W przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni lokalu mieszkalnego +/- 2 % (plus dwa minus dwa procent) między powierzchnią wynikającą z dokumentacji projektowej, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej, Nabywcy będą uprawnieni do odstąpienia od niniejszej umowy. Prawo to Nabywcy mogą wykonać poprzez złożenie odpowiedniego oświadczenia na piśmie z podpisem notarialnie poświadczonym, w terminie 14 (czternaście) dni od dnia, w którym Deweloper poinformował Nabywców o powierzchni lokalu mieszkalnego wynikającej z inwentaryzacji powykonawczej. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy jest skuteczne, jeśli zawiera zgodę Nabywców na wykreślenie praw i roszczeń ujawnionych na podstawie niniejszej umowy w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości. Jeśli Nabywcy nie skorzystają z uprawnienia do odstąpienia od umowy w powyższym terminie, oznacza to utratę możliwości skorzystania z tego uprawnienia. W przypadku nieskorzystania przez Nabywców z uprawnienia do odstąpienia od niniejszej umowy cena brutto ulegnie odpowiednio zmniejszeniu lub zwiększeniu o kwotę wynikającą z przemnożenia liczby metrów kwadratowych, o które odpowiednio zmniejszyła lub zwiększyła się ta powierzchnia, przez stawkę brutto.
---	---

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20.05.2021 O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ O 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	Art. 43. 1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2,3 lub 5: 1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2;
---	---

ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 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, 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, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nie przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie wynikającym z tych umów; 7) w przypadku gdy deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1; 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; 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, 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; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15; 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe. 2. 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, 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, 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, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3. 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, 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, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1. 7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, 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, 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, mimo dwukrotnego
---	--

	doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. Art. 44. 1. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 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, za zapłatą oznaczonej sumy. 2. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. 3. 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. 4. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), zwanego dalej „Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym”, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków. Art. 45. 1. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. 2. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2.
INNE INFORMACJE	
I. Informacja o: 1) zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub 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; 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 lub wydrukiem ze strony internetowej tej ewidencji;	

- 3) kopią decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) kopią decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
 - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.