

Data: 26 czerwca 2025 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Rąbienska Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku przy ulicy Azymutalnej 9, 80-298 Gdańsk, wpisaną do rejestru przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000963491,	
Adres	ul. Azymutalna 9; 80-298 Gdańsk	
Nr NIP i REGON	NIP 5842815946	REGON 52160099
Nr telefonu	797 019 628	
Adres poczty elektronicznej	biuro@balticestate.pl	
Nr faksu		
Adres strony internetowej dewelopera	www.balticestate.pl www.domarchitektalodz.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	nie dotyczy
Data rozpoczęcia	nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	nie dotyczy
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	nie dotyczy
Data rozpoczęcia	nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	nie dotyczy
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE	
Adres	nie dotyczy
Data rozpoczęcia	nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	nie dotyczy

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. Wierzbowa 28, 90-245 Łódź, nr działki 222/1 obręb S-2 o powierzchni 2.242 m2
Nr księgi wieczystej	LD1M/00012775/4
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Hipoteka umowna do kwoty 30.000.00,00 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Skierniewicach Oddział w Żyrardowie, obejmująca spłatę kredytu z odsetkami, odsetek od zadłużenia przeterminowanego, kosztów dochodzenia wierzytelności oraz innych kosztów wynikających z umowy, umowa kredytu obrotowego nr 3/GO/140/25 z dnia 31 marca 2025 roku
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości (2)	Powierzchnia działki numer 222/1 obręb S-2 2.242 m2 Stan prawny nieruchomości - własność
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływach na warunki życia (3)	Brak

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Strefa Wielkomiejska, Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową, Symbol jednostki W3b
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Brak planu
	Miejscowy plan odbudowy	Brak danych
	Inne (4)	Nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Brak planu
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak planu
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak planu
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak planu
	Maksymalna wysokość zabudowy	Brak planu
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak planu
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak planu
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Brak planu
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak planu
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak planu
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak planu
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Brak planu
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Brak planu
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym (5)	Przeznaczenie terenu	1. Uchwała Nr LXXVIII/2337/23 Rady Miejskiej W Łodzi z dnia 5 lipca 20123r. a) 6.4 MW/U oraz 6.5 MW/U *przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej *przeznaczenie uzupełniające - garaże wielostanowiskowe, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna b) 6.2.MW/U *przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej *przeznaczenie uzupełniające - garaże wielostanowiskowe, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna c) 6.3 U/M *przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w zakresie zabudowy istniejącej, w tym zmiany sposobu użytkowania tej zabudowy *przeznaczenie uzupełniające – drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna; d) 6.1 PP *przeznaczenie podstawowe – tereny placów publicznych *przeznaczenie uzupełniające - urządzenia sportowe, rekreacyjne i dydaktyczne, drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdy, drogi rowerowe i miejsca postojowe dla rowerów, parkingi, infrastruktura techniczna e) 5.2 ZP *przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej *przeznaczenie uzupełniające - drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdy, urządzenia sportowe, rekreacyjne i dydaktyczne, wody powierzchniowe, infrastruktura techniczna
	Maksymalna intensywność zabudowy	1. Uchwała Nr LXXVIII/2337/23 Rady Miejskiej W Łodzi z dnia 5 lipca 20123r. a) 6.4 MW/U *dla podziemia - maksimum 3,0 *dla nadziemia - minimum 0,5 ; maksimum 2,0 b) 6.5.MW/U *dla podziemia - maksimum 3,0 *dla nadziemia - minimum 0,5 ; maksimum 1,7 c) 6.2 MW/U *dla podziemia - maksimum 3,0 *dla nadziemia - minimum 0,5 ; maksimum 2,9 d) 6.3 U/M *dla podziemia - maksimum 3,0 *dla nadziemia - minimum 0,5 ; maksimum 1,6 e) 6.1 PP - zakaz lokalizacji budynków f) 5.2 ZP *dla nadziemia - minimum 0,0 ; maksimum 0,0005

	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	1. Uchwała Nr LXXVIII/2337/23 Rady Miejskiej W Łodzi z dnia 5 lipca 20123r. a) 6.4 MW/U - minimum 0,5 ; maksimum 2,0 b) 6.5.MW/U - minimum 0,5 ; maksimum 1,7 c) 6.2 MW/U - minimum 0,5 ; maksimum 2,9 d) 6.3 U/M - minimum 0,5 ; maksimum 1,6 e) 6.1 PP - zakaz lokalizacji budynków f) 5.2 ZP - minimum 0,0 ; maksimum 0,0005
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	1. Uchwała Nr LXXVIII/2337/23 Rady Miejskiej W Łodzi z dnia 5 lipca 20123r. a) 6.4 MW/U - maksimum 50% b) 6.5.MW/U - maksimum 40% c) 6.2 MW/U - maksimum 60% d) 6.3 U/M - maksimum 60% e) 6.1 PP - zakaz lokalizacji budynków f) 5.2 ZP - maksimum 0,05%
	Maksymalna wysokość zabudowy	1. Uchwała Nr LXXVIII/2337/23 Rady Miejskiej W Łodzi z dnia 5 lipca 20123r. a) 6.2 MW/U ; 6.4 MW/U oraz 6.5 MW/U wysokość zabudowy, dla zabudowy frontowej - maksimum 21,0 m, dla pozostałej zabudowy –maksimum 21,0 m, z zastrzeżeniem budynku lub jego części położonej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, dla których maksymalna wysokość zabudowy w odległości do 4,0 m od tej granicy wynosi 11,0 m, a w przypadku przylegania do budynku istniejącego położonego na sąsiedniej działce budowlanej o wysokości zabudowy większej niż 11,0 m - do wysokości tego budynku, b) 6.3 U/M - maksimum 15,0 m c) 6.1 PP - maksimum 3,0 m d) 5.2 ZP * dla sanitariatów maksimum 3,0 m * dla pozostałych obiektów budowlanych - maksimum 10,0 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	1. Uchwała Nr LXXVIII/2337/23 Rady Miejskiej W Łodzi z dnia 5 lipca 20123r. a) 6.4 MW/U - minimum 10% b) 6.5 MW/U - minimum 20% c) 6.2 MW/U - minimum 5% d) 6.3 U/M - minimum 20% e) 6.1 PP - minimum 30% f) 5.2 ZP - minimum 70%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1. Uchwała Nr LXXVIII/2337/23 Rady Miejskiej W Łodzi z dnia 5 lipca 20123r. a) 6.4 MW/U - 1 stanowisko na mieszkanie ; dla usług 5 stanowisk na każde 1000 m2 powierzchni użytkowej b) 6.5 MW/U - 1 stanowisko na mieszkanie ; dla usług 5 stanowisk na każde 1000 m2 powierzchni użytkowej c) 6.2 MW/U - 0,5 stanowiska na mieszkanie ; dla usług 5 stanowisk na każde 1000 m2 powierzchni użytkowej d) 6.3 UM - 1 stanowisko na mieszkanie ; dla usług 5 stanowisk na każde 1000 m2 powierzchni użytkowej e) 6.1 PP - nie określa się f) 5.2 ZP - nie określa się
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 z garażem, usługi (biura)
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	szerokość elewacji frontowej - nieustala się wysokość górnej krawędzi elewacji, ich gzymsu lub attykidla nowej zabudowy: od wysokości odpowiadających im elementów budynku istniejącego na terenie objętym wnioskiem do wysokości odpowiadających im elementów budynku przy ul. Wierzbowej 24/26 (ok. 17 m)
	forma architektoniczna	geometria dachu - kierunek kalenic równoległy lub prostopadły do zachodniej granicy działki, spadki głównych połaci dachu 0-10%, wysokość kalenic od wysokości budynku istniejącego do wysokości kalenicy budynku przy ul. Wierzbowej 24/26 (ok. 17 m) dopuszcza się dachy pograżone
	usytuowanie linii zabudowy	Z uwagi na położenie nieruchomości w głębi kwartału - nie ustala się
	intensywność wykorzystania terenu	od ok. 0,11 do 0,44
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Inwestycja powinna być zgodna z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018 r. poz. 799 ze zm. oraz ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r. poz. 142 ze zm. Inwestycja powinna być zgodna z ustawą z dnia 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2018 r., poz 1454 ze zm) w tym m.in. art 5 ust. 1 pkt 1: Właściciele nieruchomości zapewniają utrzymanie czystości i porządku przez 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 przejmuje gmina jako część usługi w zakresie odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości w zamian za uiszczoną przez właściciela opłatę za gospodaowanie odpadami komunalnymi. Inwestycja powinna być zgodna z ustawą z dnia 14.12.2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2018 r. poz. 992 ze zm.) Inwetsycja powinna być zgodna z ustawą z dnia 20.07.2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2018 r. poz. 2268 ze zm.)
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak danych

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Inwestycja powinna być zgodna z ustawą z dnia 9.10.2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2018 r. poz. 1398 ze zm.) Teren inwestycji znajduje się w strefie Wielkomięskiej Łodzi i objęty jest Uchwałą Nr XXV/589/16 z dnia 10.02.2016 r. Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Łodzi. Inwestycja powinna być prowadzona w zgodzie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2067 ze zm.) w tym z art. 32: "kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: 1. wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; 2. zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia; 3. niezwłocznie zawiadomić o tym wojewódzkiego konserwatora zabytków(...)".
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 ze zm.) obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy projektować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno - budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając m.in. poszanowanie, w występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej. Usunięcie kolizji z istniejącym uzbrojeniem terenu wymaga uzgodnienia z getorami sieci. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 ze zm.), Wzniesienie budynku w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu budowlanego nie może powodować zagrożeń dla bezpieczeństwa użytkowników tego obiektu lub obniżenia jego przydatności do użytkowania (par. 205 ust. 5). W przypadku o którym mowa w pa. 204 ust. 5, budowa powinna być poprzedzona ekspertyzą techniczną stanu obiektu istniejącego, stwierdzającego jego stan bezpieczeństwa i przydatności do użytkowania, uwzględniając oddziaływanie wywołane wzniesieniem nowego budynku. Rozbudowa, nadbudowa, przebudowa oraz zmian przeznaczenia budynku powinny być poprzedzone ekspertyzą techniczną stanu konstrukcji i elementów budynku, z uwzględnieniem stanu podłoża gruntowego
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa komunikacyjna inwestycji z drogi publicznej ul. Wierzbowej przez istniejący zjazd i teren - będącej własnością Łódzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej - działki nr 223/29 w obrębie S-02, na której ustanowiono służebność dojścia i dojazdu oraz przesyłu mediów na rzecz nieruchomości objętej wnioskiem. Dla obsługi planowanej inwestycji należy zapewnić stanowiska postojowe / garażowe dla samochodów osobowych poza pasami dróg publicznych w liczbie maksimum: * biura i urzędy 20 stanowisk / 1000 m2 powierzchni użytkowej, * mieszkańcy 1 stanowisko / 1 mieszkanie
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zaopatrzenie w media: energię elektryczną i ciepło systemowe, wodę odprowadzenie ścieków sanitarnych z/do sieci miejskich - na warunkach określonych przez gestorów odpowiedniej sieci.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	brak danych
	Nadziemna intensywność zabudowy	od 0,11 do 0,44
	Wysokość zabudowy	do ok. 17 m
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym (6), zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Według Załącznika do Prospektu Informacyjnego
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Według Załącznika do Prospektu Informacyjnego
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Według Załącznika do Prospektu Informacyjnego
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Według Załącznika do Prospektu Informacyjnego
	miejscowych planach odbudowy	Według Załącznika do Prospektu Informacyjnego
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Według Załącznika do Prospektu Informacyjnego
	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	Według Załącznika do Prospektu Informacyjnego
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Według Załącznika do Prospektu Informacyjnego
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Według Załącznika do Prospektu Informacyjnego
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Według Załącznika do Prospektu Informacyjnego
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Według Załącznika do Prospektu Informacyjnego
	decyzja o ustaleniu strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Według Załącznika do Prospektu Informacyjnego
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Według Załącznika do Prospektu Informacyjnego
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Według Załącznika do Prospektu Informacyjnego

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Według Załącznika do Prospektu Informacyjnego
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Według Załącznika 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*
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja Nr DPRG-UA-I.463.2024 z dnia 06.03.2024 roku wydana przez Prezydenta Miasta Łodzi	
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	rozpoczęcie 24.04.2024 r. zakończenie 31.03.2027 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	Pomiar powierzchni przeprowadzony zgodnie z normą PN-ISO 9836:2015 „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	Kredyt hipoteczny w kwocie 15.000.000,00 oraz środki własne
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Bank Spółdzielczy w Skierniewicach Oddział w Żyrardowie
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy *	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy *
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Dewelopeski Fundusz Gwarancyjny (7)	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy będzie funkcjonował zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (dalej „ustawa”). 1. W związku z realizacją przez dewelopera umowy deweloperskiej, bank wypłaci deweloperowi środki pieniężne wpłacone na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, w wysokości stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego. 2. W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach, bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej 3. W związku z realizacją przez dewelopera umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, bank wypłaci deweloperowi środki pieniężne wpłacone na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, z wyjątkiem kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów ostatniego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego. 4. Kwotę należną za realizację ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, o której mowa w punkcie powyżej, bank wypłaca deweloperowi po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy, o której mowa w art. 2 ust.1 pkt. 2, 3 lub 5, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca. 5. Bank będzie dokonywał kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego zgodnie z art. 17 ustawy. 6. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, na podstawie art. 43 ustawy, przez jedną ze stron, bank wypłaci nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od jednej z tych umów. Przepis stosuje się odpowiednio w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez syndyka na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. 7. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, innego niż na podstawie art. 43 ustawy, strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. Bank wypłaci środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa w zdaniu poprzednim.	

Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Skierniewicach Oddział w Żyrardowie
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	1. Zakup działki, Projekt budowlany, Koszty pośrednie, marketingu i notarialne, Rozbiórka budynku zabytkowego, rozbiórka ogrodzenia, montaż nowego ogrodzenia, wycinka drzew - 20,00% - do 31.01.2025 2. Zabezpieczenie wykopu, Wykop pod płytą fundamentową , Instalacja kanalizacyjna podposadzkowa pod płytą fundamentową na -2, Izolacje przeciwwilgociowe fundamentu pod płytą fundamentową na -2, Płyta fundamentowa pod -2 - 12,00% - do 31.08.2025 3. Izolacje przeciwwilgociowe fundamentu pod płytą fundamentową na -1, Płyta fundamentowa pod -1, Ściany konstrukcyjne -2, Strop nad -2 z otworami technologicznymi - 10,00% - do 31.10.2025 4. Ściany konstrukcyjne do +2, Strop nad +2 z otworami technologicznymi, Biegi schodowe do stropu nad +1, Termoizolacja stropu w 50% garażu, Instalacje elektryczne i teletechniczne do 9% - 13,00% - do 31.01.2026 5. Ściany konstrukcyjne do +5, Strop nad +5 z otworami technologicznymi, Biegi schodowe do stropu nad +4, Termoizolacja stropu w pozostałej części garażu , Ściany działowe w 30% bez zamurowania pionów instalacyjnych, Instalacje elektryczne i teletechniczne do 28%, Instalacje wod - kan do 35%, Instalacje c.o. do 30%, Instalacje wentylacji do 30% - 10,00% - do 31.03.2026 6. Ściany działowe do piętra +5 bez zamurowania pionów instalacyjnych, Pokrycie dachu zakończone papą nad częścią wyższą budynku bez obróbek blach., Stolarka okienna do piętra +5 z otworami technologicznymi, Instalacje elektryczne i teletechniczne do 50%, Instalacje wod - kan do 59%, Instalacje c.o. do 60%, Instalacje wentylacji do 57% - 11,00% - do 31.05.2026 7. Elewacja bez cokołów i otworów technologicznych, Tynki wewnętrzne w zakresie mieszkań do +5, Jastrych do 50%, Balustrady balkonów bez wypełnienia do 35%, Stolarka drzwiowa do 20%, Instalacje elektryczne i teletechniczne do 90%, Instalacje wodno - kanalizacyjne do 90%, Instalacje c.o. do 91%, Instalacje wentylacji do 93% - 14,00% - do 15.09.2026 8. Stolarka drzwiowa do 100%, Cokół w elewacji, Jastrych do 100%, Balustrady balkonów i tarasów oraz wewnętrzne klatki schodowej do 100%, Winda budynkowa, Roboty wykończeniowe, Posadzki i roboty malarskie, Zagospodarowanie terenu, Instalacje elektryczne i teletechniczne do 100%, Instalacje wodno - kanalizacyjne do 100%, Instalacje c.o. do 100%, Instalacja wentylacyjna do 100%, Uzyskanie ostatecznego Pozwolenia na użytkowanie lub Zaświadczenie o braku sprzeciwu ze strony Nadzoru Budowlanego - 10,00% - do 31.03.2027
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	1. W przypadku zmiany stawki podatku VAT na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa cena brutto zostanie zmieniona w ten sposób, że kwota podatku VAT zostanie zapłacona według stawki obowiązującej w dniu powstania obowiązku podatkowego. 2. Zmniejszenie powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego w stosunku do projektowanej powierzchni użytkowej przekraczające 2% stanowi podstawę do zmiany ceny.

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART.. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKANIOWEGO 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	Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy: 1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zwanej dalej „Ustawą”; 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. 5 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 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 zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o którym 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 terminieokreślonym 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. 13) W przypadkach, o których mowa w pkt. 1) – 5) powyżej, 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. 14) W przypadku, o którym mowa w pkt 6) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznaczy deweloperowi 120 (stu dwudziestu) 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; 15) W przypadku, o którym mowa w pkt 7) powyżej, 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; 16) W przypadku, o którym mowa w pkt 8) powyżej, 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; 17) W przypadku, o którym mowa w pkt 9) powyżej, 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; 18) 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 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej; 19) 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 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

	W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w pkt 1) - 12) powyżej, 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, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. 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. 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. 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 pkt 7) lub 8) powyżej, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy.
--	---

INNE INFORMACJE

I. Informacja o: 1) zgodzie 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 zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku 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 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 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 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 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 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 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, 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).	
---	--

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunków gwarancji wobec Banku Spółdzielczego w Skierniewicach

- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,

- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych; 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,

- 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,

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 2324, z późn. zm.).

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.