

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Tompol Capital Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS: 0000345336	
Adres	ul. Narwik 17/38, 01-471 Warszawa Biuro Sprzedaży: 97-200 Tomaszów Mazowiecki ul. P.O.W. 17 (TOMAX)	
Nr NIP i REGON	NIP: 573-278-98-63	REGON: 241429140
Nr telefonu	Dział sprzedaży: 517-048-776/798-819-916/504-943-858/517-422-056	
	Biuro: 44 710-03-84	
Adres poczty elektronicznej	Dział sprzedaży: sprzedaz@tompol.com.pl	
	Biuro: biuro@tompol.com.pl	
Nr faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.tompol.com.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA
Budynek wielorodzinny przy ul. Św. Antoniego 18, Tomaszów Maz., ilość mieszkań 34 - zrealizowane
Budynek wielorodzinny przy ul. Spalskiej 2, Tomaszów Maz., ilość mieszkań 27 - zrealizowane
Budynek wielorodzinny „PARK CEGIELNIA ETAP I”, Tomaszów Maz., ilość mieszkań 33 - zrealizowane
Budynek wielorodzinny „WIERZBOWA 115”, Tomaszów Maz., ilość mieszkań 73- zrealizowane
Budynek wielorodzinny „OSIEDLE PIŁSUDSKIEGO ETAP I” Koluszki, ilość mieszkań 42 - zrealizowane
Budynek wielorodzinny „NOVA SZKOLNA ETAP I” Drzewica, ilość mieszkań 37 - zrealizowane
Budynek wielorodzinny „SPALSKA 58”, Tomaszów Maz., ilość mieszkań 48 - zrealizowane
Osiedle budynków wielorodzinnych „ZIELONE ZACISZE ETAP I i II”, Opoczno, ilość mieszkań 96 - zrealizowane
Osiedle budynków wielorodzinnych „PARK CHOPINA ETAP I, II, III”, Tomaszów Maz., ilość mieszkań 138 - zrealizowane
Domy jednorodzinne przy ul. Bema, Tomaszów Mazowiecki - zrealizowane
Domy jednorodzinne przy ul. Kwiatowej, Tomaszów Mazowiecki - zrealizowane
Osiedle domów jednorodzinnych przy ul. Głównej Kolonia Zawada - 12 domów - zrealizowane
Osiedle domów jednorodzinnych przy Zalewie Sulejowskim, Smardzewice - 10 domów - zrealizowane
Budynek handlowo-usługowy przy ul. Kwiatowej 2/8, Tomaszów Maz. - zrealizowane
Budynek wielorodzinny „OSIEDLE PIŁSUDSKIEGO Etap II” Koluszki, ilość mieszkań 42 - w trakcie realizacji

Tompol Capital Sp. z o.o., ul. Narwik 17 lok 38, 01-471 Warszawa,
 adres do korespondencji: ul. Zawadzka 76A, 97-200 Tomaszów Mazowiecki
 Kontakt: biuro@tompol.com.pl, tel.: (44) 710 03 84

Budynek wielorodzinny "OSIEDLE MILLENIUM PARK ETAP I" Rawa Maz., ilość mieszkań 38 – w trakcie realizacji	
Budynek wielorodzinny "APARTAMENTY LEGIONÓW" Tomaszów Maz., ilość mieszkań 75 – w trakcie realizacji	
Budynek wielorodzinny "MECA 15" Tomaszów Maz., ilość mieszkań 16 – w trakcie realizacji	
PRZYKŁADY UKOŃCZONYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ DEWELOPERSKICH	
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Opoczno, ul. Św. Pawła 1 i 3
Data rozpoczęcia	28.02.2022 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	16.02.2024 r.
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Koluszki, ul. Piłsudskiego 11
Data rozpoczęcia	06.07.2022 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	04.04.2024 r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Drzewica, ul. Staszica 21
Data rozpoczęcia	24.04.2023 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	31.01.2025 r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Tomaszów Maz., ul. Spalska 58
Data rozpoczęcia	01.02.2022 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	28.03.2025 r.
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000,00 złotych	Nie

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres i numery działek ewidencyjnych	Przy ul. Zwolińskiego 96-200 Rawa Maz. Nr działki: 542/6 Identyfikator: 101301_1.0004.542/6	
Numery Ksiąg Wieczystych	LD1R/00046963/0	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale IV księgi wieczystej	Brak wpisów w dziale IV księgi wieczystej	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	Teren inwestycji znajduje się w południowej części Rawy Mazowieckiej przy ul. Zwolińskiego na odcinku graniczącym z Drogą Ekspresową S8. Należy do rodzajów terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu przeznaczonym pod zabudowę mieszkalno-usługową. Dostęp do drogi publicznej realizowane poprzez działkę ewidencyjną Nr 542/13. Od strony północnej, znajduje się budynek przemysłowo-magazynowy w odległości 50,39m od projektowanego budynku nr 3. Na granicy między dwiema działkami znajduje się skarpa, której różnica wysokości wynosi od 3,1m do 3,5m (działka nr ewid. 544 znajduje się wyżej względem działki nr ewid. 542/6). Od strony wschodniej teren graniczy z niezabudowaną działką nr ewid. 542/7, która wg. MPZP jest przeznaczona na zabudowę mieszkaniowo-usługową, zaś od strony zachodniej z niezabudowanymi działkami o numerach ewid. 1419 i 1416, które wg MPZP są przeznaczone na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Od strony południowej teren opracowania graniczy z niezabudowanymi działkami nr ewid. 542/11, 542/12 i 542/14, które wg MPZP są przeznaczone na zabudowę mieszkaniowo-usługową. Z tej samej strony znajduje się też działka nr ewid. 542/13, która będzie stanowiła wewnętrzną drogę dojazdową do planowanej Inwestycji. Teren objęty inwestycją jest pochylony w stronę południowo-zachodnią. Różnica wysokości między północną i południową granicą działki wynosi około 4-5m (zawiera się w rzędnych: 152,5m n.p.m. – 147,3m n.p.m.). Działka nie posiada istniejących instalacji kanalizacyjnych sanitarnych, kanalizacyjnych deszczowych, wodnych, elektrycznych, teletechnicznych lub gazowych. Zakres opracowania nie obejmuje zatem obiektów lub instalacji przeznaczonych do likwidacji. Na terenie inwestycji brak istniejącej zieleni wysokiej (drzew). Gleby znajdujące się na działce są glebami rolnymi o klasie V i VI. Nie jest zatem wymagana decyzja o wyłączeniu tych gruntów z produkcji rolnej.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Działki o nr. ewid.: 542/6 i 542/13, obręb 4 miasto Rawa Mazowiecka, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (MPZP) oznaczona jest jako: tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami (100%).
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Podstawa:
	Miejscowy plan odbudowy	– Zaświadczenie Burmistrza Miasta Rawa Maz., ws. MPZP nr GT.6727.115.202.JW z dnia

	Inne	20.06.2025r. – Wypis z Rejestru Gruntów Starosty rawskiego nr. GG.I.6621.782.2025 z dnia 27.06.2025r. – Wypis z MPZP Burmistrza Miasta Rawa Maz., nr GT.6727.117.2025 z dnia 23.06.2025r. – Wyrys Mapy Ewidencyjnej Starosty rawskiego nr. GG.II.6621.722.2025 z dn. 26.06.2025r.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami (100%)
	Maksymalna intensywność zabudowy	1,09
	Minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,2 do 2,25
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Do 70%
	Maksymalna wysokość zabudowy	15m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	co najmniej 15%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1 na 1 mieszkanie
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, ujętymi jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.
	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	Obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej za pośrednictwem dojazdu przez działkę 542/13. Fragment działki przeznaczony pod dojazd – szer. min. 5m
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Działka nie posiada istniejących instalacji kanalizacyjnych sanitarnych, deszczowych, wodnych, elektrycznych, teletechnicznych lub gazowych. Przyłącza: wody, kanalizacji sanitarnej

		i deszczowej, gazu, energetyczne, a także zjazd z działki nr ewid. 542/6 na działkę nr ewid. 542/13 i zjazd z działki 542/13 na działkę drogową nr ewid. 546/1 – zostaną opracowane na podstawie odrębnej dokumentacji.
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	Przeznaczenie terenu	Teren zabudowy mieszkaniowej z usługami.
	Maksymalna intensywność zabudowy	1,09
	Minimalna i maksymalna intensywność zabudowy	0,2 do 2,25
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Do 70%
	Maksymalna wysokość zabudowy	15m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	co najmniej 15%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1 na 1 mieszkanie
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	„Nie dotyczy”
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu: „Nie dotyczy”	
	gabaryty	„Nie dotyczy”.
	forma architektoniczna	„Nie dotyczy”
	usytuowanie linii zabudowy	„Nie dotyczy”
	intensywność wykorzystania terenu	„Nie dotyczy”
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	„Nie dotyczy”
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	„Nie dotyczy”
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	„Nie dotyczy”
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	„Nie dotyczy”
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	„Nie dotyczy”

	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	„Nie dotyczy”
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	„Nie dotyczy”
	nadziemna intensywność zabudowy	„Nie dotyczy”
	wysokość zabudowy	„Nie dotyczy”
Informacje dotyczące przewidywanych inwestycji w promieniu 1 km od ternu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Od strony północnej działka nr 544, na której może zostać zaplanowana zabudowa usługowa. Od strony wschodniej działka nr 542/7, przeznaczona jest na zabudowę mieszkaniowo-usługową. Od strony zachodniej działki nr 1416 i 1419 przeznaczone na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Od strony południowej działki nr 542/11, 542/12 i 542/14 przeznaczone na zabudowę mieszkaniowo-usługową.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego	„Nie dotyczy”
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	„Nie dotyczy”
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	„Nie dotyczy”
	miejscowych planach odbudowy	„Nie dotyczy”
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczeniach inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla ternu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Uzyskano decyzję lokalizacyjną na zjazd na działkę nr ewid. 542/13 od zarządcy drogi (GDDKiA)
	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 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 strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	„Nie dotyczy”
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę?	Tak*	Nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne?	Tak*	Nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone?	Tak*	Nie*
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 347/2024 wydana przez Starostę Rawskiego. Decyzja stała się ostateczna z dniem 03.03.2025 r.	
Data uprawnomocnienia 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 2000 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	Zgłoszenie do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Rawie Mazowieckiej z dnia 19.05.2025 r	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	„Nie dotyczy”	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	Termin rozpoczęcia: 20.05.2025r. Termin zakończenia: 31.07.2026 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków w zadaniu inwestycyjnym	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	26,50 m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Na podstawie normy 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	100% – środki własne/wpłaty na OMRP
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Bank Spółdzielczy w Skierniewicach

Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczona kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,45%	
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Po zakończeniu poszczególnych etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego Bank wypłaca Deweloperowi środki zgromadzone na rachunku powierniczym.		
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy.	Bank Spółdzielczy w Skierniewicach		
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach	Etap realizacji inwestycji	Opis etapu inwestycji	Udział % w kosztach ogółem
	Etap 1 (20.05.2025 – 31.10.2025)	– Roboty ziemne – 100%, – Ławy i stopy fundamentowe -100%, – Ściany fundamentowe -100%, – Podłoża i podbudowy – 100%, – Ściany murowane nośne i wypełniające parteru – 100%, – Elementy żelbetowe oraz strop nad parterem – 100%, – Ściany murowane nośne i wypełniające I-go piętra – 100%, – Elementy żelbetowe oraz strop nad I piętrzem – 30%	21%
	Etap 2 (03.11.2025 – 31.12.2025)	– Elementy żelbetowe oraz strop nad I piętrzem – 100%, – Ściany murowane nośne i wypełniające II-go piętra – 100%, – Elementy żelbetowe oraz strop nad II piętrzem – 100%, – Ścianki działowe parteru – 100%, – Ściany murowane nośne i wypełniające III-go piętra – 100%; – Elementy żelbetowe oraz strop nad III piętrzem (stropodach) – 30%, – Ścianki działowe I-go piętra – 100%, – Stolarka okienna – 50%, – Instalacje elektryczne – 15%	21%
	Etap 3 (02.01.2026 – 27.02.2026)	– Elementy żelbetowe oraz strop nad III piętrzem (stropodach) – 100%, – Ściany i wieniec attyki, obudowa kominów – 100% – Konstrukcja dachu z pokryciem – 50%; – Ścianki działowe II piętra – 100%, – Ścianki działowe III piętra – 100% – Tynki wewnętrzne – 25%, – Stolarka okienna – 100%, – Instalacje elektryczne – 45%, – Wewnętrzna inst. wodociągowa – 50% – Wewnętrzna inst. kanalizacyjna – 50%, – Instalacja centralnego ogrzewania – 15%, – Instalacja wentylacji mechanicznej – 50%	17%
	Etap 4 (02.03.2026 – 30.04.2026)	– Konstrukcja dachu z pokryciem – 100%, – Tynki wewnętrzne – 75%, – Posadzki – 50%, – Stolarka drzwiowa – 50%; – Elewacja – 50%, – Teren zewnętrzny – zagospodarowanie – 100%	22%

	<table><tr><td></td><td> – Instalacje elektryczne – 60%, – Wewnętrzna inst. wodociągowa – 100% – Wewnętrzna inst. kanalizacyjna – 100%, – Instalacja centralnego ogrzewania – 45%, – Instalacja wentylacji mechanicznej – 100% </td><td></td></tr><tr><td>Etap 5 (04.05.2026 – 31.07.2026)</td><td> – Tynki wewnętrzne – 100%, – Posadzki – 100%, – Stolarka drzwiowa – 100%, – Montaż windy – 100%, – Elewacja – 100%, – Instalacje elektryczne – 100%, – Instalacja centralnego ogrzewania – 100%, – Logotermy – 100% </td><td>19%</td></tr></table>		– Instalacje elektryczne – 60%, – Wewnętrzna inst. wodociągowa – 100% – Wewnętrzna inst. kanalizacyjna – 100%, – Instalacja centralnego ogrzewania – 45%, – Instalacja wentylacji mechanicznej – 100%		Etap 5 (04.05.2026 – 31.07.2026)	– Tynki wewnętrzne – 100%, – Posadzki – 100%, – Stolarka drzwiowa – 100%, – Montaż windy – 100%, – Elewacja – 100%, – Instalacje elektryczne – 100%, – Instalacja centralnego ogrzewania – 100%, – Logotermy – 100%	19%
	– Instalacje elektryczne – 60%, – Wewnętrzna inst. wodociągowa – 100% – Wewnętrzna inst. kanalizacyjna – 100%, – Instalacja centralnego ogrzewania – 45%, – Instalacja wentylacji mechanicznej – 100%						
Etap 5 (04.05.2026 – 31.07.2026)	– Tynki wewnętrzne – 100%, – Posadzki – 100%, – Stolarka drzwiowa – 100%, – Montaż windy – 100%, – Elewacja – 100%, – Instalacje elektryczne – 100%, – Instalacja centralnego ogrzewania – 100%, – Logotermy – 100%	19%					
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji.	Cena może ulec zmianie tylko w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT) w trakcie obowiązywania umowy						
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM							
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 Maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym	1. 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.: 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 @Kancelaria Sejmu s. 33/75 2023-10-03 w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2; 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 nieprzeniesienia 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 zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą 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 lub kasę 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. <u>Ponadto:</u> 1. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 20 Maja 2021 r 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, 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 lub kasę 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. 5. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu 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. 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. 6. 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 ustawy z dnia 20 Maja 2021 r, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 ww. ustawy. <u>Dodatkowo:</u> 1. W przypadku, gdy powierzchnia użytkowa przedmiotu umowy ustalona na podstawie pomiaru zgodnie z normą PN - ISO 9836 będzie różniła się od powierzchni wskazanej w zawartej umowie o więcej niż 2%. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy w terminie 14 dni z prawem zwrotu dokonanych wpłat w nominalnej wysokości w terminie 30 dni.
--	---

- | | |
|--|---|
| | 2. W przypadku, kiedy zmiana stawki podatku VAT spowoduje wzrost ceny przedmiotów umowy, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia z prawem zwrotu dokonanych wpłat w nominalnej wysokości w terminie 30 dni, liczonych od złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy. |
|--|---|

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 nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielania, 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 udzielania, 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 udzielania takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa, przez zainteresowaną osobę zawarciem 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 zaświadczeniem 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 zaspokojeniu 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, 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 udzielania takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w banku 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 spełnienia warunku gwarancji wobec banku. W przypadku rachunku powierniczego deponentem jest każdy z powierzających w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach

pozostatej 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 gwarantowanej 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 : <http://www.bfg.pl/>.

Informacja zamieszczona w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (Dz. U. z d 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 mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie, gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.