

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	ul. Aleja Marsz. Józefa Piłsudskiego 9 97-200 Tomaszów Mazowiecki. dz. nr ewid. 81, obręb 0012 Jednostka ewidencyjna 101601_1	
Numery Ksiąg Wieczystych	PT1T/00001430/9	
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	W rejonie inwestycji występuje pierzejowy układ zabudowy tzn. budynki wypełniają sobą całą szerokość działki. Przedmiotowa inwestycja graniczy: – od strony wschodniej z budynkiem 2 kondygnacyjnym z częściowo użytkowym poddaszem zakończonym dwuspadowym dachem z niewielkim okapem nad zaznaczonym gzymsem. Parter przeznaczony jest w części na powierzchnię handlową, w części na przejazd bramowy zlokalizowany asymetrycznie w stosunku do budynku. Na piętrze znajdują się mieszkania. Obiekt ma prostą formę architektoniczną, bez zdobień. Elewacja lekko rozrzeźbiona pilastrami. Nad witryną sklepową – balkon zakończony żelazną balustradą. – od strony zachodniej z budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym 3 kondygnacyjnym z nieużytkowym poddaszem. Centralnie usytuowany wjazd bramowy budynku zwieńczono łukiem nad którym znajdują się balkony z ozdobną żelazną balustradą. Elewacja delikatnie zdobiona dekoracyjnym gzymsem pod okapem, boniami parteru oraz gzymsikami pod oknami. W sąsiednich zabudowach dominują wjazdy bramowe podkreślające symetrię budynków. Nad nimi, bądź nad wejściami głównymi są zlokalizowane balkony. Z detali architektonicznych występują: pilastry, bonie, tympanony. Kolorystyka elewacji w odcieniach beżu.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Uchwała nr IX/72/2015 Rady Miejskiej Tomaszowa Maz., ws. MPZP Centrum-rejonu Placu Kościuszki i Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego z dnia 29.04.2015 r.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (MPZP)	
	Miejscowy plan odbudowy	Wypis z MPZP - Urząd Miasta Tomaszów Maz. Wydział Architektury nr WAR.6727.315.2025.WP z dnia 25.08.2025 r.
	Inne	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Działka nr ewid. 81, obręb 0012 oznaczona jest jako: tereny zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowo-usługowej. Tereny te, położone są całkowicie w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego i całkowicie w strefie ochrony konserwatorskiej historycznej przestrzeni publicznej.
	Maksymalna intensywność zabudowy	2,1
	Minimalna intensywność zabudowy	0,3

	Maksymalna powierzchnia zabudowy	70%
	Maksymalna wysokość zabudowy	15m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	20%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1 na 1 lokal
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska w odniesieniu do terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej historycznej przestrzeni publicznej.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	„Brak planu”
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Zgodnie z przepisami, dotyczącymi stref ochrony konserwatorskiej historycznej przestrzeni publicznej.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Zgodnie z postanowieniami Uchwały nr IX/72/2015 Rady Miejskiej Tomaszowa Maz., ws. MPZP Centrum-rejonu Placu Kościuszki i Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego z dnia 29.04.2015 r.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Istniejący już wjazd na teren posesji z drogi powiatowej, tj. ul. Piłsudskiego, bezpośrednio w przejazd bramowy zlokalizowany asymetrycznie w stosunku do budynku.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	– wody opadowe z powierzchni dachów, parkingu odprowadzane będą do sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w ul. Piłsudskiego; – ścieki sanitarne odprowadzane będą do kanalizacji miejskiej; – woda doprowadzana będzie z miejskiej sieci wodociągowej; – odpady gromadzone będą w pojemnikach umożliwiających selektywną zbiórkę, przystosowanych do asortymentu zbieranych odpadów; – budynek podłączony będzie do sieci elektrycznej oraz sieci gazowej; – inwestycja nie ma wpływu i nie będzie emitować zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów pyłowych i płynnych.
	Przeznaczenie terenu	Tereny zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowo – usługowej, położone

dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym		całkowicie w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego i częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej historycznej przestrzeni publicznej.
	Maksymalna intensywność zabudowy	2,2
	Minimalna i maksymalna intensywność zabudowy	0,3 do 2,2
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Do 80%
	Maksymalna wysokość zabudowy	20m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	20%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1 na 1 mieszkanie/lokal usługowy
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 terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Brak w dokumentach strategicznych i planistycznych Miasta i Gminy (Strategii rozwoju, Programie rewitalizacji miasta) informacji o przewidywanych inwestycjach w obrębie realizowanego przedsięwzięcia, za wyjątkiem wpisów, dotyczących termomodernizacji budynków prowadzonej przez Tomaszowskie TBS, w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego oraz możliwych konserwatorskich pracach doraźnych historycznego układu przestrzennego.
	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 terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Wjazd na działkę nr ewid. 81 z drogi publicznej (powiatowej) ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego realizowany w oparciu o już istniejący.
	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 309/2023 Starosty Tomaszowskiego z dnia 12.06.2023 r. oraz Decyzja nr 532/2024 z dnia 18.09.2024 r, zmieniająca decyzję nr 309/2023 w części, dotyczącej charakterystycznych parametrów obiektu.	
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy – przedsięwzięcie w trakcie realizacji	
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 Tomaszowie Maz. z dnia 14.02.2025 r.	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	„Nie dotyczy”	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	Termin rozpoczęcia: 14.01.2025r. 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)	„Nie dotyczy”
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Na podstawie normy PN-ISO 9836:2022-07 „Właściwości użytkowe w budownictwie – określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych” (Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego).	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	100% – środki własne
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	„Nie dotyczy”

Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	„Nie dotyczy”	
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczona kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	„Nie dotyczy”	
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Nie dotyczy – Nabywca, dokonuje płatności całości ceny po zakończeniu budowy i uzyskaniu zgody na użytkowanie budynku.		
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy.	Nie dotyczy – płatność i ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego nastąpi po zakończeniu budowy i wydaniu decyzji zezwalającej na użytkowanie budynku.		
Harmonogram przedsięwzięcia inwestycyjnego w etapach	Etap realizacji inwestycji	Opis etapu inwestycji	Udział % w kosztach ogółem
	Etap 1 (14.01.2025 – 30.04.2025)	– Roboty ziemne – 100%, – Fundamenty: ławy i stopy -100%, – Ściany fundamentowe -100%, – Podłoża i podbudowy – 100%, – Podwaliny żelbetowe – 100% – Ściany żelbetowe nadziemna – 100%, – Stupy i filary żelbetowe nadziemna – 25% – Roboty murarskie – parter – 100%	12%
	Etap 2 (01.05.2025 – 31.08.2025)	– Stupy i filary żelbetowe nadziemna – 50%; – Nadproża, rygle i wieńce żelbetowe nadziemna – 50% – Stropy nadziemna międzykondygnacyjne, płyty balkonowe – 50%; – Klatka schodowa – 66%, – Ściany murowane nośne i wypełniające III-go piętra – 100%; – Roboty murarskie – piętro 1 – 100%, – Roboty murarskie – piętro 2 – 100%, – Teren zewnętrzny – 50%.	18%
	Etap 3 (01.09.2025 – 31.12.2025)	– Stupy i filary żelbetowe nadziemna – 100%, – Nadproża, rygle i wieńce żelbetowe nadziemna – 100%; – Stropy nadziemna międzykondygnacyjne, płyty balkonowe – 100%; – Klatka schodowa – 100%, – Roboty murarskie – piętro 3 – 100%, – Roboty murarskie – poddasze nieużytkowe – 100 %, – Konstrukcja dachu – 100%, – Obudowa kominów – 100%, – Dach – pokrycie - 100% – Stolarka okienna - 100%, – Instalacje elektryczne – 15%,	23%
	Etap 4 (01.01.2026 – 30.04.2026)	– Posadzki – parter – 100%, – Tynki wewnętrzne – parter – 100%, – Posadzki – piętro 1 – 100%, – Tynki wewnętrzne – piętro 1 – 100%, – Tynki wewnętrzne – piętro 2 – 100%, – Elewacja, wykończenie balkonów – 70% – Wewnętrzna inst. wodociągowa – 75%, – Wewnętrzna inst. kanalizacyjna – 75%, – Instalacja centralnego ogrzewania – 15%, – Instalacje elektryczne – 60%.	23%
	Etap 5 (01.05.2026 – 31.07.2026)	– Posadzki – piętro 2 – 100%, – Posadzki – piętro 3 – 100%, – Tynki wewnętrzne – piętro 3 – 100%;	24%

	– Tynki wewnętrzne, ocieplenie stropodachu – poddasze nieużytkowe – 100%; – Ślusarka i stolarka drzwiowa – 100%; – Elewacja, wykończenie balkonów – 100%; – Teren zewnętrzny – 100%; – Wewnętrzna inst. wodociągowa – 100%; – Wewnętrzna inst. kanalizacyjna – 100%; – Instalacja centralnego ogrzewania – 100%; – Instalacje elektryczne – 100%.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji.	Cena może ulec zmianie tylko w przypadku, gdy: – nastąpi zmiana stawki podatku od towarów i usług (VAT) w trakcie obowiązywania niniejszej umowy; – zmieni się powierzchnia użytkowa lokalu – określona w wyniku pomiaru powykonawczego, w stosunku do jego projektowej powierzchni.
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY REZERWACYJNEJ 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 rezerwacyjnej 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 umowy rezerwacyjnej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 Maja 2021 r.: - jeżeli umowa rezerwacyjna 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; - jeżeli informacje zawarte w umowie rezerwacyjnej 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; - 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; - jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę rezerwacyjną 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; - jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę rezerwacyjną 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; - w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11; - w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15; - w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy rezerwacyjnej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie wynikającym z tych umów; - jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe. - W przypadkach, o których mowa w pkt 1, ppkt.1–7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy rezerwacyjnej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. - W przypadku, o którym mowa w pkt. 1, ppkt. 8, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy rezerwacyjnej 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. - Deweloper ma prawo odstąpić od umowy rezerwacyjnej 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.

	5. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy rezerwacyjnej 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 rezerwacyjnej 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 rezerwacyjnej 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 rezerwacyjnej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5. 4. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy rezerwacyjnej 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. 5. W przypadku odstąpienia od umowy rezerwacyjnej 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 możliwości zapoznania się w lokalu spółki, 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) zaświadczenie o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA – ZADANIE INWESTYCYJNE „PIŁSUDSKIEGO 9” TOMASZÓW MAZOWIECKI

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	257 136,00 zł – 503 580,00 zł	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	29,22 m ² – 59,95 m ²	
Cena m ² powierzchni lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	8400,00 zł/m ² – 8800,00 zł/m ²	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub innej z umów o których mowa a art. 2 ust.1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Nie później niż do dnia 31.12.2026 r.	
Określenie potożenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust.1 pkt 2,3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	4
	Technologia wykonania	Budynek wolnostojący, mieszkalny, wielorodzinny, jednoklatkowy z usługami w parterze, stanowiący uzupełnienie powstałej luki w zabudowie pierzejowej, rozbudowany o oficynę (w granicy z sąsiadem od zachodu). Wykonany w technologii tradycyjnej z murowanymi ścianami dwuwarstwowymi i wylewanymi stropami w układzie mieszanym. Dach dwu i jednospadowy w konstrukcji drewnianej o nachyleniu połaci 15 st. kryty blachą na rąbek w kolorze grafitowym. Ściany fundamentowe monolityczne, żelbetowe wylewane z betonu. Ściany zewnętrzne kondygnacji nadziemnych murowane z pustaków ceramicznych Porotherm, a filary na kondygnacjach żelbetowe. Ściany wewnętrzne kondygnacji nadziemnych oraz działowe murowane z bloczków z betonu komórkowego gr. 12 cm. Elewacje utrzymują prostą formę bez zbędnych ozdób, podkreślając historyczne sąsiedztwo, wykończone tynkiem szlachetnym na gładko, w kolorach beżu (w nawiązaniu do istniejących budynków). Okna witrynowe i drzwi parteru aluminiowe powlekane w kolorze zewn. RAL 7043 (szary ciemny). Okna kondygnacji mieszkalnych z PCV w kolorze zewn. RAL 7043. Gabaryty otworów okiennych dostosowane do sąsiedztwa z uwzględnieniem obowiązujących wymogów. Ze względu na niższą wysokość kondygnacji w projektowanym budynku, okna również niższe, proporcjonalne do istniejących, dlatego też zrezygnowano z dodatkowych podziałów okiennych, aby optycznie stwarzały one wrażenie większych, a tym samym bardziej pasowały do istniejących okien sąsiednich. Balustrady balkonów metalowe malowane w kolorze czarnym. Mieszkania jedno, dwu i trzy pokojowe o pow. 29,22 – 59,08 m² zlokalizowane na kondygnacjach parteru i trzech pięter. W skład przestrzeni mieszkalnych wchodzi: pokój dzienny, sypialnia, kuchnia oraz łazienka. Pokoje dzienne mają wyjścia na balkony. Pomieszczenia techniczne, przewidziane na rozdzielnię niskiego napięcia (NN), teletechnikę, kotłownię oraz pomieszczenie gospodarcze na odpady zlokalizowane na kondygnacji parterowej. Budynek zawiera lokale usługowo – handlowe o niesprecyzowanej jeszcze funkcji. Przyjmuje się możliwą funkcję: – nieuciążliwy handel typu apteka, księgarnia – usługi gastronomiczne typu cukiernia, kawiarnia – usługi inne typu: bank, fryzjer, gabinet odnowy, itp.
	Standard prac wykończeniowych w części	Roboty blacharskie: Wszystkie obróbki blacharskie związane z połacią dachu, kominów, pasów podrynnowych, zewnętrznych parapetów okiennych,

	wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	kapinosów, ogniomurów i inne elementy obróbki blacharskiej zostaną wykonane z blachy powlekanej w kolorze grafitowym. <u>Posadzki:</u> Pomieszczenia techniczne parteru (gospodarcze, kotłownia, rozdzielnia NN – gres w kolorze szarym. Wiatrołap, klatka schodowa korytarze komunikacji wewnętrznej – gres antypoślizgowy w kolorze beżowym. Na balkonach posadzka systemowa polimerowa w odcieniach beżu. W pomieszczeniach mieszkalnych wierzchnią warstwę stanowi wylewka betonowa. Posadzki będą wykonywane indywidualnie przez przyszłych użytkowników. <u>Izolacja przeciwwilgociowa:</u> – izolacja pozioma fundamentów – 2x papa asfaltowa; – izolacja pionowa ścian fundamentowych – powłokowa + folia kubetkowa; – izolacja pozioma podłogi na gruncie – 2x papa asfaltowa lub folia PE; – izolacja balkonów – poliuretanowa wielopowłokowa w systemie SIKA; – na kondygnacjach – 2 x papa izolacyjna lub folia budowlana w sanitariatach; – we wszystkich pozostałych pomieszczeniach 1x papa izolacyjna lub folia budowlana. – stropodach – paroizolacja pod wetną mineralną i wiatroizolacja. <u>Izolacja termiczna:</u> – docieplenie ścian zewnętrznych – styropianem gr. 18 cm, (do wysokości ław fundamentowych), w pasach dylatacyjnych – wetna mineralna gr. 18cm; – ocieplenie podłogi na gruncie – styropian gr. 20 cm; – docieplenie stropodachu i stropu nad przejazdem bramowym – 25 cm wetny mineralnej oraz 25 cm styropianu. <u>Izolacja akustyczna:</u> – izolacja akustyczna kondygnacji powtarzalnej – 5 cm styropianu akustycznego; – od strony ul. Piłsudskiego okna 3 szybowe + nawiewniki szpaletowe. <u>Tynki:</u> – ściany zewnętrzne – tynk szlachetny (silikonowy) pocieniony (ok. 0,3 cm), wykonany zgodnie z metodą „lekką mokrą”, barwiony w masie; – mieszkania – ściany – tynk gipsowy do gr. 1,5cm; sufity – tynk gipsowy do gr. 1,0cm, – klatka schodowa i przedsionek wejściowy – ściany: tynk mozaikowy; – pomieszczenia techniczne i gospodarcze – tynk cem.-wap. kat. II lub tynk gipsowy, <u>Malowanie:</u> – mieszkania – ściany i sufity bez gruntowania i malowania. – pomieszczenia techniczne i gospodarcze parteru, sufity korytarzy – malowane na kolor biały. Balustrady klatek schodowych malowane farbą olejną w kolorze grafitowym. <u>Zabezpieczenie przeciwwilgociowe ścian:</u> Ściany zewnętrzne od momentu wyjścia ponad teren – tynk silikonowy. <u>Zabezpieczenie antykorozyjne:</u> Wszystkie elementy stalowe przed malowaniem olejnym, zabezpieczone farbą chlorokauczukową do gruntowania przeciwrdezenną lub dwukrotnie pomalowane farbą olejną. <u>Wentylacja:</u> Budynek wyposażony zostanie w wentylację wyciągową mechaniczną mieszkań. Nawiew powietrza do mieszkań odbywał się będzie poprzez nawiewniki okienne zamontowane w ramach okiennych. Wentylacja pomieszczeń niemieszkalnych (klatka schodowa, pomieszczenia techniczne) – grawitacyjna.
--	--	--

		<u>Nawierzchnia:</u> – pieszo – jezdna na działce – z kostki „Polbruk”– (wg projektu drogowego). Dookoła budynku opaska szer. 50 cm z kostki Polbruk. <u>Wyposażenie:</u> – drzwi balkonowe i okna kondygnacji powtarzalnych PCV w kolorze białym, wyposażone w nawietrzniki. – drzwi do mieszkań – antywłamaniowe klasy „C”, spełniające warunek izolacyjności akustycznej, wykończone okleiną. – drzwi wewnętrzne oraz pozostałe elementy wyposażenia mieszkań i usług takie jak: zlewozmywaki, kuchnie, ustępy, wanny, natryski i umywalki – montowane indywidualnie przez przyszłych użytkowników. – parapety wewnętrzne – z płyty okleinowanej lub z PCV o szerokościach dostosowanych do okien i głębokości ok. 40cm. <u>Ponadto:</u> W obrębie budynku zaprojektowano 9 miejsc postojowych, do których dojeżdżać się będzie utwardzonym ciągiem pieszo-jezdnym, stanowiącym jednocześnie drogę pożarową dla budynku. W strefie wejściowej zamontowany będzie videodomofon. Pomieszczenie do gromadzenia odpadów statych zlokalizowane będzie w bryle kondygnacji parterowej. Budynek przystosowany jest do możliwości korzystania z niego przez osoby niepełnosprawne. Wejście główne do budynku dla mieszkańców dostępne jest z poziomu terenu. Minimalny wymiar drzwi do lokali mieszkalnych – 90cm w świetle. Wejścia do lokali usługowych bez progów, szerokość drzwi wejściowych w świetle – 90 cm. Budynek zapewnia minimalny udział lokali mieszkalnych dla osób niepełnosprawnych, w tym i osób starszych. Wśród stanowisk postojowych są miejsca o parametrach przystosowanych dla osób niepełnosprawnych.
	Liczba lokali w budynku	21 (7 – 1pk, 10 – 2pk i 4 – 3pk)
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	9 miejsc postojowych zewnętrznych (w tym 4 dla osoby niepełnosprawnej).
	Dostępne media w budynku	– woda doprowadzana będzie z miejskiej sieci wodociągowej; – ścieki sanitarne – odprowadzane będą do kanalizacji miejskiej; – do projektowanego budynku zostanie doprowadzone przyłącze gazu i włączone do gazociągu średniego ciśnienia. Punkt redukcyjno-pomiarowy gazu zostanie zlokalizowany na zewnętrznej ścianie budynku; – budynek ogrzewany będzie z projektowanej kotłowni (zlokalizowanej w części parterowej budynku) zasilanej z sieci gazowej. Kotłownia zasilac będzie instalację CO, a źródłem ciepła do przygotowania ciepłej wody użytkowej będzie kocioł gazowy. – zasilanie budynku w energię elektryczną przewidziano ze złącz kablowych zlokalizowanych w rejonie wejścia na posesję (objętego odrębnym opracowaniem przez PGE Dystrybucja S.A.). Liczniki elektryczne wraz rozdzielnią główną oraz tablicą administracyjną znajdować się będą w wydzielonym pomieszczeniu w części parterowej budynku; – zaprojektowano instalację videodomofonową, światłowodową, internetową oraz RTV/SAT. Szafy dystrybucyjne zlokalizowane będą w parterze budynku (pom. rozdzielni). W celu odbioru programów telewizji naziemnej i cyfrowej na dachu zainstalowany zostanie zestaw anten do odbioru cyfrowej telewizji naziemnej; – wody opadowe z powierzchni dachów, parkingów oraz dróg – przez osadnik i separator odprowadzane będą do sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w ul. Piłsudskiego, poprzez rury spustowe z podgrzewanymi wpustami wyprowadzonymi z rynien

		kończących okapy budynku i z odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.
	Dostęp do drogi publicznej	W oparciu o już istniejący wjazd/wyjazd na drogę publiczną (powiatową) ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal mieszkalny oznaczony numerem usytuowany na piętrze (kondygnacja).	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Rzut kondygnacji wraz z zaznaczonym kolorystycznie przedmiotowym lokalem stanowi Załącznik nr 1 do niniejszego prospektu. Lokal mieszkalny o numerze o powierzchni użytkowejm² składający się z następujących pomieszczeń Metraż wynikający z rzutów oraz prospektu ma charakter poglądowy i może ulec zmianie w trakcie realizacji inwestycji. Ewentualna zmiana powierzchni zostanie odzwierciedlona w pomiarze geodezyjnym powykonawczym oraz ostatecznej cenie. Wykończony w standardzie deweloperskim, tj.: bez drzwi wewnętrznych parapetów, podtóg, malowania ścian, glazury w lokalu i na balkonie oraz bez osprzętu i przyborów sanitarnych, wodociągowych i osprzętu elektrycznego. Do części mieszkalnych przylegają balkony stanowiące część nieruchomości wspólnej, właściciele lokali, do których przylega balkon będą z niego korzystać wyłącznie i utrzymywać w należytym stanie do wewnętrznej części balustrad w ramach przysługującego udziału w części wspólnej.	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie później niż do dnia 28.11.2026 r.	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie później niż do dnia 31.12.2026 r.	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym lub domem jednorodzinnym	Lokale usługowo – handlowe o niesprecyzowanej jeszcze funkcji. Przyjmuje się możliwą funkcję: – nieuciążliwy handel typu apteka, księgarnia; – usługi gastronomiczne typu cukiernia, kawiarnia; – usługi inne typu: bank, fryzjer, gabinet odnowy, itp.	
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	10900,00 zł/m ²	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Zgodnie z zapisami umowy, zawartej pomiędzy stronami	

Podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Wzór przedwstępnej umowy sprzedaży, 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.
3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).