



## **PROSPEKT INFORMACYJNY**

**„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie dz.  
nr 5/12, 5/13 w Sulechowie”**



**INWESTOR:**

**JKM INVEST S.C. BOGDAN JANEKZEK, DAWID KURIATA, MILAN MIHALJEVIĆ z siedzibą w Sulechowie,  
ul. Okrężna 53/1, 66-100 Sulechów, NIP: 9731047191, REGON: 368684170**

**DATA SPORZĄDZENIA PROSPEKTU - 31.01.2025**

## CZEŚĆ OGÓLNA

### I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	JKM INVEST S.C. BOGDAN JANEKZEK, DAWID KURIATA, MILAN MIHALJEVIĆ
Adres	z siedzibą w Sulechowie, ul. Okrężna 53/1, 66-100 Sulechów
Nr NIP i REGON	NIP: 9731047191                      REGON: 368684170
Nr telefonu	Biuro: 663 404 008                      Dawid Kuriata: 500 035 905
Adres poczty elektronicznej	<a href="mailto:biuro@jkminvest.pl">biuro@jkminvest.pl</a>
Adres strony internetowej dewelopera	<a href="http://www.jkminvest.pl">www.jkminvest.pl</a>

### II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

#### HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA:

Od 2017 r. tworzymy komfortowe i funkcjonalne mieszkania oraz lokale handlowo-usługowe w województwie Lubuskim. Przywiązujemy dużą wagę do terminowości i solidności, bo nie tylko budujemy, ale przede wszystkim realizujemy marzenia Klientów o własnym domu. Współpracujemy ze sprawdzonymi podwykonawcami, którzy znają nasze oczekiwania i zapewniają wysoki poziom dostarczanych usług. Dzięki temu poszczególne etapy naszych projektów oddawane są do użytkowania zgodnie z harmonogramem lub przed zadeklarowanym terminem, a przyszli mieszkańcy mogą spokojnie planować prace wykończeniowe i aranżacyjne. Jako inwestor, a zarazem generalny wykonawca, czuwamy nad sprawnym i szybkim przebiegiem wszelkich prac na naszych osiedlach. Doświadczony zespół inżynierów i menadżerów kompleksowo zarządza procesem inwestycyjnym. Pieczołowicie wypracowane standardy pozwalają oferować mieszkańcom zarówno wysoką jakość naszych realizacji, jak i profesjonalną opiekę w zakresie całego procesu zakupowego. Dajemy Klientom pełne poczucie bezpieczeństwa i zawsze służymy merytorycznym wsparciem. Nasze osiedla to nowoczesne i wielofunkcyjne przestrzenie miejskie w najlepszych lokalizacjach. Tworzymy je z wykorzystaniem wysokiej jakości ekologicznych materiałów i innowacyjnych technologii. Wszystko to w połączeniu z wieloletnim doświadczeniem jest najlepszym potwierdzeniem wartości, które charakteryzują naszą firmę: jakość, solidność i bezpieczeństwo.

#### PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	ul. Kossaków 66-100 Brzezie k. Sulechowa dz. Nr 205/17
Data rozpoczęcia	04-04-2019 roku

Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	14-10-2021 roku
<b>PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	ul. Okrężna 53, 66-100 Sulechów
Data rozpoczęcia	19-03-2019 roku
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	09-03-2020 roku
<b>OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE</b>	
Adres	Sulechów, ul. Czereśniowa 1,3,5,7,9 dz. Nr 494/4
Data rozpoczęcia	15.06.2021 roku
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	08.11.2023 roku

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowanie egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	nie prowadzi się i nie prowadzono
---	-----------------------------------

### III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU</b>	
Adres i nr działki ewidencyjnej	Sulechów, ul. Piaskowa dz. Nr 5/12, 5/13
Nr Księgi Wieczystej	ZG2S/00035568/9, ZG2S/00035362/5
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale IV Księgi Wieczystej	w dziale VI ksiąg wieczystych znajduje się wpis hipoteki umownej łącznej w wysokości 18705000,00 na rzecz Bank Nowy Spółka Akcyjna, Poznań
W przypadku braku Księgi Wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	Nie dotyczy
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	<p>Obiekty istniejące położone w sąsiedztwie inwestycji to:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tory kolejowe znajdujące się w odległości 70 m za inwestycją</li> <li>• Lubuski Ośrodek Wsparcia Osób z Autyzmem</li> <li>• Sala Królestwa Świadków Jehowy</li> </ul>

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan Ogólny Gminy	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów (uchwała nr 0007.613.2023) z dnia 30.03.2023 roku
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Brak Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
	Miejscowy plan rewitalizacji	Program Rewitalizacji Gminy Sulechów na lata 2016 - 2023
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie dotyczy
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr 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
Ustalenie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100m od granicy ternu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie ternu	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów (uchwała nr 0007.613.2023) z dnia 30.03.2023 roku
	Maksymalna intensywność zabudowy	
	Maksymalna i minimalna naziemna intensywność zabudowy	
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	
	Maksymalna wysokość zabudowy	
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	
Ustalenie 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	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Szer. Elewacji frontowej do 72m, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku do 12m
	Forma architektoniczna	Budynki jednokondygnacyjne, dwukondygnacyjne w tym parterowe z poddaszami użytkowymi i trzykondygnacyjne (dwie kondygnacje z poddaszem użytkowym), niektóre podpiwniczone, zwieńczone dachami dwuspadowymi, wielospadowymi i płaskimi; można ustalić budowę budynku trzykondygnacyjnego z dachami płaskimi
	Usytuowanie linii zabudowy	Planowana lokalizacja budynku w granicach dz. 5/12 i 5/13 z zachowaniem nieprzekraczalnej linii

		zabudowy w odległości nie mniejszej niż 5m od granicy działki drogowej nr 493/1, nie ukształtowała się jednolita linia zabudowy wzdłuż dróg przyległych do działki
	Intensywność wykorzystania terenu	Pow. Zabudowy budynku - do 1080m <sup>2</sup> , szerokość elewacji frontowej budynku do 72m, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku gzymsu lub atyki - do 12m
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Inwestycja zaprojektowana w sposób zapewniający spełnienie wymogów z zakresu warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, bezpieczeństwa pożarowego i użytkowania; eksploatacja budynków nie powinna powodować przekroczenia standardów emisyjnych i jakości środowiska poza terenem inwestycji, a oddziaływanie tych obiektów nie powinno powodować pogorszenia stanu środowiska w znacznych rozmiarach lub zagrożenia życia lub zdrowia ludzi; teren objęty inwestycją nie leży na terenach cennych przyrodniczo,
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć w odniesieniu do obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Planowana inwestycja nie jest położona na terenie objętym ochroną konserwatorską
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	W zasięgu oddziaływania inwestycji nie występują obszary wymagające socjalnej ochrony
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zaopatrzenie w energię z sieci energetycznej, zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzanie wód opadowych na własny teren inwestora, ogrzewanie własne

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dojazd do projektowanej zabudowy z drogi gminnej dz. nr ewid. 493/1, minimum jedno miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny znajdujące się w granicach terenu inwestycji
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Min. 20% pow. działki
	Naziemna intensywność zabudowy	Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu pod inwestycję nie przekracza 40%
	Wysokość zabudowy	Do 12m
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Nie dotyczy
	Decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	Decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Nie dotyczy
	Uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	Miejscowych planach odbudowy	brak
	Mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Nie dotyczy
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie dotyczy

	Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przemysłowej	Nie dotyczy
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy

#### INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU

Czy jest pozwolenie na budowę?	tak	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 236/2023 wydana przez Starostę Zielonogórskiego	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust.1 pkt. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac:	Rozpoczęcie budowy - 29.05.2023 Zakończenie budowy - 30.12.2025	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku		

<b>Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego</b>	Nie dotyczy		
<b>Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości:</b>	Do 30 marca 2026		
<b>Opis przedsięwzięcia deweloperskiego:</b>	liczba budynków	Przedsięwzięcie deweloperskie obejmuje budowę jednego trzykondygnacyjnego, wielorodzinnego, czteroklatkowego budynku mieszkalnego	
	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Wg załącznika graficznego (projekt budowlany) - zał. Nr 2	
<b>Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego:</b>	<p>Na zasadach określonych zgodnie z Polską Normą PN ISO 9836:1997, to jest:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku (tj. z dokładnością do 0,01 m<sup>2</sup>),</li> <li>- dla lokalu w stanie wykończonym, na poziomie podłogi (ale nie licząc listew przypodłogowych i innych tym podobnych elementów),</li> <li>- będzie wliczana powierzchnia pod elementami nadającymi się do demontażu (jak np. ścianki działowe nadające się do demontażu),</li> <li>- nie będzie wliczana powierzchnia otworów lub nisz na drzwi i okna.</li> </ul>		
<b>Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego:</b>	forma posiadanych środków - kredyt, środki własne, inne	40% środki własne 60% środki z udzielonego kredytu	
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Bank Nowy S.A.	
<b>Środki ochrony nabywców:</b>	Bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy	Otwarty*	Zamknięty*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny <sup>1</sup>	0,45%	

<sup>1</sup> Zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast składkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

**Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy:**

Deweloper oświadcza, że zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 1) Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. zapewnia środek ochrony w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla Dewelopera przez Bank Nowy S.A. z siedzibą w Poznaniu ul. Małe Garbary 8 na podstawie zawartej dnia 24.01.2025 roku pomiędzy Bank Nowy S.A. z siedzibą w Poznaniu a Deweloperem Umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego dla dewelopera (zwanego dalej „Rachunkiem” lub „OMRP”). Środki wpłacone przez Nabywców na OMRP mogą zostać wykorzystane przez Dewelopera wyłącznie na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w umowie deweloperskiej. Bank ewidencjonuje wpłaty dokonane na OMRP i wypłaty z OMRP odrębnie dla każdego Nabywcy, na przypisanym odrębnie dla każdego Nabywcy subkoncie, posiadającym indywidualny numer nadany dla takiego Nabywcy. Na pisemny wniosek Nabywcy Bank Nowy S.A. z siedzibą w Poznaniu przekaże Nabywcy informację dotyczącą wpłat i wypłat zaewidencjonowanych na przypisanym do niego indywidualnym subconcie Nabywcy. Dyspozycja wypłaty środków pieniężnych zgromadzonych na OMRP będzie realizowana po stwierdzeniu przez Bank Nowy S.A. z siedzibą w Poznaniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego, zgodnie z Umową Deweloperską i harmonogramem Przedsięwzięcia deweloperskiego. Weryfikacja zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego dokonywana jest przez Bank prowadzący OMRP na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczonego przez Bank Project Monitora działającego poprzez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane. Wypłata środków z OMRP następuje na podstawie dyspozycji Dewelopera, przy czym każda dyspozycja podlega kontroli i zatwierdzeniu pod względem rzeczowym i finansowym. Zatwierdzenie dyspozycji pod względem rzeczowym i finansowym następuje po przeprowadzeniu kontroli dyspozycji wypłaty Dewelopera oraz załączonych do niego dokumentów przez Project Monitora działającego w imieniu Banku. Po uzyskaniu przez Dewelopera ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku i potwierdzeniu powyższej okoliczności przez Projekt Monitora dyspozycje wypłaty środków nie będą podlegały kontroli pod kątem rzeczowym i finansowym. Wypłata środków następuje poprzez wypłaty z subkont nabywców zgodnie z mechanizmem wskazanym w Regulaminie prowadzenia mieszkaniowego rachunku powierniczego dla dewelopera wydanym przez Bank Nowy S.A. z siedzibą w Poznaniu, zgodnie z którym po zatwierdzeniu każdego kolejnego etapu Przedsięwzięcia deweloperskiego z subkonta każdego z nabywców możliwa jest wypłata do kwoty stanowiącej taki procent ceny ustalonej przez Dewelopera i nabywcę w umowie deweloperskiej, jaki odpowiada łącznemu procentowemu udziałowi potwierdzonych etapów w kosztach Przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w Harmonogramie Przedsięwzięcia

deweloperskiego i na pozostałych warunkach w tym regulaminie wskazanych. Środki zgromadzone na Rachunku nie są oprocentowane. Szczegółowe informacje o zasadach prowadzenia Rachunku zawarte są w pochodzącym od Banku „Informatorze dla Nabywcy” stanowiącym załącznik do Umowy Deweloperskiej.

Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy

Bank Nowy S.A.

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego w etapach:  
(\*wartość procentowa dotyczy podziału poszczególnych etapów w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego)

**ETAP I - 30.09.2024 // 23%**

**Prace przygotowawcze przedsięwzięcia deweloperskiego**

Zakup gruntu

**Zagospodarowanie placu budowy**

*Przygotowanie terenu (rozbiórki, wyburzenia, niwelacja)*

*Przyłączenia instalacji na potrzeby budowy (woda, energia)*

*Ogrodzenie terenu*

*Zaplecze socjalne, magazynowe*

**Stan "0"**

*Roboty ziemne*

*Podsypka , podbeton - pod fundament*

*Warstwy posadzki na gruncie pod posadzkę docelową*

*Fundamenty*

*Ściany podziemia*

*Izolacje fundamentów i ścian*

**Stan "SUROWY"**

**Parter**

*Ściany konstrukcyjne*

*Strop*

*Schody*

*Ścianki działowe*

**ETAP II - 20.02.2025 // 19%**

**Stan "SUROWY"**

**Piętro I**

*Ściany konstrukcyjne*

*Strop*

*Schody*

*Ścianki działowe*

**Piętro II**

*Ściany konstrukcyjne*

*Strop*

*Ścianki działowe*

**Dach**

*Dach - pokrycie, izolacje przeciwwilgociowe, obróbki blacharskie*

37,50%

**Instalacje elektryczne wewnętrzne**

*Rozdzielnie elektryczne*

89,47%

**ETAP III - 30.04.2025 // 14%**

<b>Dach</b>	
<i>Dach - pokrycie, izolacje przeciwwilgociowe, obróbki blacharskie</i>	62,50%
<b>Stolarka</b>	
<i>Stolarka zewnętrzna - okna</i>	
<i>Stolarka zewnętrzna - okna dachowe\ wyłazy\ klapy itd..</i>	
<b>Instalacje zewnętrzne</b>	
<i>Przyłącza do budynku</i>	28,57 %
<b>Instalacje wewnętrzne sanitarne</b>	
<i>Instalacja wod-kan</i>	50,00 %
<i>Instalacja wentylacji</i>	64,10 %
<b>Instalacje elektryczne wewnętrzne</b>	
<i>Instalacje elektryczne wewnętrzne</i>	71,43 %
<i>Instalacje teletechniczne</i>	62,50 %

**ETAP IV - 30.09.2025 // 14%**

<b>Stan "WYKOŃCZENIOWY" - Wewnętrzny</b>	
<i>Tynki</i>	37,04 %
<b>Stan "WYKOŃCZENIOWY" - Zewnętrzny</b>	
<i>Elewacja</i>	46,15 %
<b>Instalacje zewnętrzne</b>	
<i>Przyłącza do budynku</i>	35,71 %
<b>Instalacje wewnętrzne sanitarne</b>	
<i>Instalacja wod-kan</i>	50,00 %
<i>Instalacja c. o.</i>	73,68 %
<i>Instalacja wentylacji</i>	35,90 %
<b>Instalacje elektryczne wewnętrzne</b>	
<i>Instalacje elektryczne wewnętrzne</i>	28,57 %
<i>Instalacje teletechniczne</i>	37,50%
<i>Inne (jakie..) FOTOWOLTAIKA</i>	
<b>Zagospodarowanie terenu</b>	
<i>Ogrodzenie</i>	

**ETAP V - 30.10.2025 // 14%**

<b>Stolarka</b>	
<i>Stolarka zewnętrzna - drzwi</i>	
<b>Stan "WYKOŃCZENIOWY" - Wewnętrzny</b>	
<i>Tynki</i>	62,96%
<i>Posadzki docelowe na parterze i stropach</i>	
<i>Drzwi wewnętrzne (do lokali )</i>	
<i>Drzwi wewnętrzne (do części wspólnych)</i>	
<b>Stan "WYKOŃCZENIOWY" - Zewnętrzny</b>	
<i>Elewacja</i>	38,46%
<b>Instalacje wewnętrzne sanitarne</b>	
<i>Instalacja gazowa</i>	
<i>Instalacja c. o.</i>	26,32%
<i>Kotłownia lub węzeł c.o. - Każdy osobny piec gazowy</i>	

<b>Zagospodarowanie terenu</b>	
<i>Tarasy zewnętrzne</i>	
<b>ETAP VI - 30.12.2025 // 16%</b>	
<b>Zagospodarowanie placu budowy</b>	
Koszty mediów w trakcie budowy (prąd, woda)	
<b>Stan "WYKOŃCZENIOWY" - Wewnętrzny</b>	
<i>Wykończenia ścian - szpachlowanie Klatek schodowych</i>	
<i>Wykończenia ścian - malowanie - klatek schodowych</i>	
<i>Wykończenie posadzek części wspólnych / komunikacji</i>	
<i>Balustrady lub elementy ślusarskie</i>	
<b>Stan "WYKOŃCZENIOWY" - Zewnętrzny</b>	
<i>Elewacja</i>	15,38%
<i>Balustrady i elementy ślusarskie</i>	
<b>Instalacje zewnętrzne</b>	
<i>Przyłącza do budynku</i>	35,71%
<i>Opłaty przyłączeniowe</i>	
<b>Instalacje wewnętrzne sanitarne</b>	
<i>Grzejniki lub ogrzewanie podłogowe</i>	
<b>Instalacje elektryczne wewnętrzne</b>	
<i>Rozdzielnie elektryczne</i>	10,53%
<b>Zagospodarowanie terenu</b>	
<i>Drogi wewnętrzne, chodniki, parkingi, place</i>	
<i>Tereny zielone</i>	
<i>Mała architektura</i>	
<i>Oświetlenie terenu</i>	

**Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji:**

Cena całkowita za Lokal Mieszkalny z Prawami Związanymi jest określona w Umowie (dalej jako „Cena Całkowita”).

Cena Całkowita skalkulowana została z uwzględnieniem obowiązującej w dniu zawarcia Umowy stawki podatku VAT. W przypadku, gdyby po dacie zawarcia Umowy stawka podatku VAT uległa zmianie lub nałożony zostałby inny podatek wpływający na wysokość Ceny Całkowitej, Cena Całkowita ulegnie odpowiedniej zmianie. W takim przypadku do Ceny Całkowitej netto zostanie doliczona kwota obliczona w oparciu o aktualnie obowiązujące stawki podatku VAT lub innego, nowego podatku, przy czym zmiana ceny nie będzie dotyczyć płatności zrealizowanych, które według harmonogramu płatności określonego w Prospekcie Informacyjnym przypadły przed zmianą stawek podatku VAT lub przed wprowadzeniem nowego podatku, chyba że według obowiązujących przepisów zmiana stawek podatku VAT lub nowy podatek będzie obejmować całą cenę, również w części zapłaconej przed zmianą stawek podatku VAT lub przed wprowadzeniem nowego podatku.

W przypadku, gdyby zmiany wyżej wymienione spowodowały podwyższenie Ceny Całkowitej, Nabywca uprawniony będzie do odstąpienia od Umowy w terminie 14 dni od otrzymania pisemnego zawiadomienia od Dewelopera o zwiększeniu Ceny Całkowitej.

W przypadku, gdy faktyczna powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego ustalona w wyniku pomiaru powykonawczego wykonanego przez uprawnionego geodetę będzie mniejsza lub większa niż powierzchnia wynikająca z Umowy, cena Lokalu Mieszkalnego nie ulegnie korekcie.

W przypadku, gdy faktyczna powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego będzie różnić się o więcej niż 2% od powierzchni wynikającej z Umowy, Nabywca uprawniony będzie do odstąpienia od Umowy w terminie 14 dni od otrzymania pisemnego zawiadomienia od Dewelopera o zmianie faktycznej powierzchni.

#### WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ

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

Art. 43. 1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2,3 lub 5:

1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36;

2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2;

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 w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1;

8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2;

9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie;

10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11;

11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15;

12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3.

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1.

7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.

8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

Art. 44. 1. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, nie jest

dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, za zapłatą oznaczonej sumy.

2. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.

3. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5.

4. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), zwanego dalej „Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym”, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.

Art. 45. 1. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

2. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2.

## INNE INFORMACJE

### I. Informacja:

1) o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;

2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym - o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
  - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata - sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
  - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową - sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
  - a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,

b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym - zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

### III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Bank Nowy S.A., prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Bank Nowy S.A.
- 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 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych - co do zasady - następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,

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

III. Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe (Dz. U. z 2023 r. poz. 2488).

Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.