



ZAŁĄCZNIK NR 3

Data sporządzenia prospektu: 01.09.2025 r.

**PROSPEKT INFORMACYJNY DLA PRZEDSIĘWZIECIA DEWELOPERSKIEGO W RADOMIU
PRZY UL. GOŁĘBIEWSKIEJ POD NAZWĄ „ULTRADOM”**

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	TRUST INVESTMENT PROJEKT 17 Sp. z o.o. Krajowy Rejestr Sądowy: 0000792484	
Adres	Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej: ul. Robotnicza 1, 25-662 Kielce Adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych: ul. Struga 60, 26-600 Radom,	
Numer NIP i REGON	NIP: 663 187 89 27	REGON: 383754015
Numer telefonu	600 500 560 Siedziba Spółki 600 700 630 Biuro Sprzedaży	
Adres poczty elektronicznej	office@trustinvestment.pl	
Numer faksu	----	
Adres strony internetowej dewelopera	www.trustinvestment.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA Deweloper prowadzi działalność w ramach grupy kapitałowej Trust Investment S.A. która realizuje przedsięwzięcia deweloperskie za pośrednictwem spółek celowych. Spółki z grupy kapitałowej Trust Investment S.A. realizują przedsięwzięcia deweloperskie w Kielcach przy Al. Solidarności pn. „Sky Trust”, przy ul. Sikorskiego pn. „Rezydencja Sikorskiego”, przy ul. Konstantego Miodowicza pn. „Krakowska Rogatka”, w Częstochowie przy ul. Kopernika 1 pn. „Stacja Kopernik”i przy ul. Łódzkiej pn. „Plaza City, w Gliwicach przy ul. Nasyp pn. „Rezydencja Centrum” oraz w Radomiu przy ul. Struga pn. „Panorama Struga” oraz przy ul. Świerkowej pn. „Rezydencja Świerkowa”. Spółki z grupy kapitałowej Dewelopera zrealizowały dotychczas również szereg komercyjnych inwestycji na rynku nieruchomości m.in. park handlowy w Bytomiu, obiekt komercyjny w Małogoszcy oraz pawilony handlowe dla najemców spożywczych na terenie województwa świętokrzyskiego oraz podkarpackiego.
--

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Kielce, ul. Klonowa 105, „Moja Klonowa”
Data rozpoczęcia	31.08.2021 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	15.03.2023 r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Kielce, ul. Piekoszowska „Nove Ślichowice”,
Data rozpoczęcia	25.07.2022r
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	04. 2024 r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Częstochowa, Al. Wolności, „Stacja Kopernik”
Data rozpoczęcia	17.04.2023 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	31.10.2024 r.
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	Radom, ul. Gołębiowska, działki numer: 113/13, 114/10, 115/7, 117/5, 118/3 obręb 0020, arkusz 10
Nr księgi wieczystej	RA1R/00186850/4
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Nie dotyczy
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	W bezpośrednim otoczeniu zlokalizowane są : -od strony północnej – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, -od strony wschodniej – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, -od strony zachodniej- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, -od strony południowej – Publiczna Szkoła Podstawowa nr 24 wraz z kompleksem boisk. -od południa (w trakcie realizacji) zadanie: „Budowa trasy N-S w Radomiu Etap III w ramach zadania pn. zaprojektowanie i budowa trasy N-S na odcinku od ul. Żeromskiego od ul. Energetyków w Radomiu Etap III” -od południa (uzyskania decyzja ZRID o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej) zadanie pn. „Rozbudowa układu drogowego dla obszaru ulicy Zborowskiego, ulicy 11-go Listopada i ul. Żółkiewskiego wraz z obsługą komunikacyjną przyległych osiedli”, Decyzja nr 143/2025 z dnia 6 maja 2025 r wydana przez Prezydenta Miasta Radom. -od północy – słup energetyczny PKP Energetyka Obsługa S.A.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Nie uchwalono dotychczas planu ogólnego gminy. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Uchwała Nr 221/99 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 29 grudnia 1999 r. z późniejszymi zmianami: - uchwała nr 894/2006 z dnia 16.10.2006 r. - uchwała nr 593/2009 z dnia 7.09.2009 r. - uchwała nr 594/2009 z dnia 7.09.2009 r. - uchwała nr 641/2009 z dnia 30.11.2009 r. - uchwała nr 642/2009 z dnia 30.11.2009 r. - uchwała nr 687/2010 z dnia 22.02.2010 r. - uchwała nr 688/2010 z dnia 22.02.2010 r. - uchwała nr 70/2011 z dnia 28.02.2011 r. - uchwała nr 168/2011 z dnia 29.08.2011 r. - uchwała nr 309/2012 z dnia 26.03.2012 r. - uchwała nr 310/2012 z dnia 26.03.2012 r. - uchwała nr 744/2014 z dnia 9.06.2014 r.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała nr 792/2014 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 6 października 2014 w sprawie uchwalenia

		miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gołębiowska”
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy.
	Inne	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (oznaczenie MW) – budynek mieszkalny, zawierający więcej niż dwa mieszkania lub zespół takich budynków, wraz z obiektami towarzyszącymi
	Maksymalna intensywność zabudowy	Wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 2,5.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 2,5; minimalna 0,5.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	50 %
	Maksymalna wysokość zabudowy	20,00 m.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	25 %
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	W obrębie obszaru objętego planem nie występują obszary ani obiekty objęte ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie przyrody.
	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	Obsługa komunikacyjna działek budowlanych za pomocą zjazdów z dróg publicznych KDL.2 i KDL.3 i/lub za pomocą zjazdów z dróg wewnętrznych KDW.1 i KDW.3, a także za pomocą niewidocznych na rysunku planu wewnętrznych

		dróg wydzielanych w obrębie przedmiotowego terenu.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci nn; w wodę z sieci wodociągowej; odprowadzenie ścieków bytowych – za pośrednictwem kanalizacji sanitarnej; odprowadzenie ścieków opadowych za pośrednictwem kanalizacji deszczowej.
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	Tereny MN (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) oraz U/MN (tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej jednorodzinnej).
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	MN (minimalna 0,2; maksymalna 0,7); wskaźnik powierzchni zabudowy 60%. U/MN – (minimalna 0,3; maksymalna 0,7); wskaźnik powierzchni zabudowy 60%.
	Maksymalna wysokość zabudowy	MN – 12 m U/MN- 12 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	MN – 25% U/MN – 25 %
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny; 2 miejsca postojowe dla usług typu handel detaliczny; 1,5 miejsca postojowego dla usług typu gastronomia i rozrywka; 2 miejsca postojowe dla usług typu usługi pielęgnacyjne.
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:	
	Warunki i wymagania ochrony kształtowania ładu przestrzennego	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 przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Zgodnie z pismem Urzędu Miejskiego w Radomiu z dnia 02.05.2024 r. w zasięgu inwestycji brak jest informacji odnośnie inwestycji dotyczących inwestycji jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze. W promieniu 1 km od granic nieruchomości wydano decyzję nr 169/2023 znak: AR.III.6740.2.74.2024.MG z dnia 04.05.2023 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej – budowa drogi powiatowej dla zadania pn. Budowa trasy N-S w Radomiu – etap III w ramach zadania pn. zaprojektowanie i budowa trasy N-S na odcinku od ul. Żeromskiego od ul. Energetyków w Radomiu – etap III. Wydana decyzja nr 143/2025 r z dnia 6.05.2025 r. znak: DZN.2213.5329W.2.2025.EZ o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej „Rozbudowa układu drogowego dla obszaru ul. Zbrowskiego, ul. 11-go Listopada i ul.

		Żółkiewskiego wraz z obsługą komunikacyjną przyległych osiedli". Przedmiotowe działki są objęte ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gołębiowska” w Radomiu uchwalonego uchwałą nr 792/2014 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 06.10.2014 r. Według w/w planu zagospodarowania przestrzennego przedmiotowe działki znajdują się w strefach: -działki nr 115/2, 113/10 – (MW3 – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, strefa ochrony przewodu energetycznego, strefa ochronna kolektora kanalizacji deszczowej, przestrzeń publiczna), -działka nr 118/1 – (KDL.2 – ulica lokalna, KDL.3 ulica lokalna, MN.2 – teren zabudowy mieszkaniowej, KDW.1 -droga wewnętrzna, MW.3-teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, strefa ochronna przewodu energetycznego, strefa ochronna kolektora kanalizacji deszczowej, przestrzeń publiczna), -działka nr 117/1 –(MW.3 – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, KDL.2-ulica lokalna, strefa ochronna przewodu energetycznego, strefa ochronna kolektora kanalizacji deszczowej, przestrzeń publiczna); -działka nr 114/3 (KDW.1 – droga wewnętrzna, MW.3-teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, KDL.2-ulica lokalna, strefa ochronna przewodu energetycznego, strefa ochronna kolektora kanalizacji deszczowej, przestrzeń publiczna). Działki objęte są uchwałą nr XLVII/435/2020 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 14 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszarów miasta Radomia etap-V, ze zmianami. Powyższe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dostępne są na stronie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Radomiu
--	--	---

		link: https://mpu.radom.pl/
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	PLANOWANE KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA I PRZEZNACZENIU TERENÓW (zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radom”, uchwalonym przez Radę Miejską w Radomiu uchwałą 221/99 z dnia 29.12.1999r. z późn. zm. Przedmiotowy teren znajduje się w strefie: MN-zabudowa mieszkaniowa ekstensywna, MW- tereny zabudowy mieszkaniowej intensywnej MS - tereny zabudowy śródmiejskiej ZP – parki, skwery, zieleń urządzona, zieleń towarzysząca usługom U – usługi o charakterze miastotwórczym (nauki, oświaty, zdrowia itp.) U/Z – zabudowa usługowa z zielenią towarzyszącą U/P – tereny usługowo – przemysłowe OK – tereny urządzeń obsługi miasta w tym komunikacji i infrastruktury TO – tereny otwarte: rolne, łąki, nieużytki, zieleń nieurządzona z możliwością dolesień Powyższe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radom – [SUIKZP1999] dostępne jest na stronie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Radomiu link: https://mpu.radom.pl/ w zakładce „mapa opracowań miejscowe plany i studium.
	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	Nie dotyczy.

	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy.
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	1. Realizowana inwestycja: Budowa trasy N-S w Radomiu Etap III w ramach zadania pn, zaprojektowanie i budowa trasy N- S na odcinku od ul. Żeromskiego d ul. Energetyków w Radomiu Etap III 2. Wydana decyzja nr 143/2025 r z dnia 6.05.2025 r. znak: DZN.2213.5329W.2.2025.EZ o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej „Rozbudowa układu drogowego dla obszaru ul. Zbrowskiego, ul. 11-go Listopada i ul. Żółkiewskiego wraz z obsługą komunikacyjną przyległych osiedli”.
	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 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 przesyłowej	Nie dotyczy.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze	Nie dotyczy.

	naftowym	
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*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 115/2024 z dnia 27.03.2024r. wydana przez Prezydenta Miasta Radomia	
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 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia: 15.05.2024 r. Termin zakończenia: 30.04.2026 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami).	1 budynek.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	PN - ISO 9836: 2022:07	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne Deweloper uprawniony będzie do: - zaciągnięcia kredytu inwestycyjnego lub pożyczki na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego, - pozyskania środków finansowych poprzez podwyższenie kapitału

		zakładowego spółki Dewelopera
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Bank wypłaci środki z Rachunku Powierniczego nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia Umowy Deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, na podstawie kontroli zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, z zastrzeżeniem zdania następnego. W przypadku zakończenia ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na Rachunku Powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego Umowy Przenoszącej	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie, Oddział w Kielcach,	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap I - 25% zakup nieruchomości, projekt budowlany, pozwolenie na Etap I - 25% zakup nieruchomości, projekt budowlany, pozwolenie na budowę, zagospodarowanie placu budowy do 15.05.2024 r. Etap II 10% Wykonanie części robot ziemnych, do 15.08.2024 r. Etap III 10% Wykonanie części płyty fundamentowej do 15.10.2024r. Etap IV 15% Wykonanie stropu nad parterem do 14.03.2025 r. Etap V 10% Wykonanie stropu nad III piętrem do 06.06.2025 r. Etap VI 10% stan surowy „otwarty” bez docelowego pokrycia dachu do 31.08.2025 r. Etap VII 10% wykonanie części stolarki okiennej, części tynków oraz części instalacji w budynku do 31.10.2025 r. Etap VIII 10% pozwolenie na użytkowanie, wykończenie części wspólnych, zagospodarowanie terenu do 30.04.2026 r.	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Waloryzacja ceny nie jest dopuszczalna. Wzrost ceny jest możliwy w razie: Wzrostu stawki podatku VAT, z zastrzeżeniem prawa odstąpienia,	

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 w terminie 30 (trzydziestu) dni od zawarcia Umowy odstąpić od Umowy w następujących przypadkach:
 - 1) jeżeli Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej, albo elementów, o których mowa w art. 36 Ustawy Deweloperskiej;
 - 2) jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym stanowiącym Załącznik numer 2 do Umowy lub w jego załącznikach, za wyjątkiem wskazanych w Umowie zmian;
 - 3) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy 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, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia Umowy;
 - 5) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą Umowę nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy Deweloperskiej.
2. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku nie zawarcia przez Dewelopera Umowy Przenoszącej w terminie określonym w § 3 ust. 1, przy czym przed skorzystaniem z prawa odstąpienia od niniejszej umowy Nabywca zobowiązany jest wyznaczyć Deweloperowi 120 dniowy termin na zawarcie Umowy Przenoszącej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy.
3. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku gdy po wypowiedzeniu umowy Rachunku Powierniczego Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej, przy czym Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po dokonaniu przez bank na rzecz Nabywcy zwrotu środków znajdujących się na Subkoncie zgodnie z art. 10 ust. 3v Ustawy Deweloperskiej.
4. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody 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 gdy Deweloper nie posiada zobowiązania banku lub innego wierzyciela hipotecznego do udzielenia zgody o jakiej mowa w niniejszym ustępie, jeżeli istnieje obciążenie hipoteczne na Nieruchomości, przy czym Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia zawarcia Umowy. 5. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, poinformowania Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku, o zawarciu umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem i obowiązku przekazania Nabywcy oświadczenia tego innego banku, potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki z Rachunku Powierniczego, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy Deweloperskiej, w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem, przy czym Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a lub b ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177) wobec Banku prowadzącego Rachunek Powierniczy. 6. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu, którą Deweloper uznał za istotną w protokole, o którym mowa w § 5 ust. 2 przy czym Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej, określonego stosownie do § 6 ust. 5 Umowy. 7. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku stwierdzenia istnienia wady istotnej Lokalu w ramach powtórnego odbioru i potwierdzenia istnienia tej wady istotnej przez rzeczoznawcę budowlanego, przy czym Nabywca występuje z wnioskiem o wydanie opinii przez rzeczoznawcę budowlanego w terminie miesiąca od dnia powtarznej odmowy odbioru Lokalu. 8. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy jeżeli syndyk zażądał wykonania Umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe. 9. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w terminie do dnia wskazanego w § 2 ust. 6, jeśli zmiana powierzchni Lokalu w stosunku do powierzchni projektowanej przekroczy 2%. Nabywca nie jest uprawniony do odstąpienia od Umowy jeśli zmiana powierzchni Lokalu w stosunku do powierzchni projektowanej jest skutkiem zmian o jakich mowa w § 6 ust. 3, wprowadzanych na zlecenie Nabywcy.. 10. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w terminie 14 dni roboczych od otrzymania oświadczenia
--	--

	Dewelopera o zwiększeniu ceny, jednak nie później niż do daty określonej w § 4 ust. 2, w przypadku gdy w wyniku zmiany powszechnie obowiązującego prawa wzrośnie stawka podatku VAT, o którym mowa powyżej i w związku z powyższym Deweloper oświadczy Nabywcy, że zwiększa się Cena. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę z powodu zmiany stawki podatku VAT, Nabywcy nie przysługują wobec Dewelopera żadne roszczenia, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 3). 11. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niespełnienia przez Nabywcę zobowiązania do wpłat Ceny w terminie lub w wysokości określonych w Harmonogramie Płatności stanowiącym Załącznik nr 3, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. 12. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania Umowy Przenoszącej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. 13. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeśli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o zawarcie Umowy Przenoszącej z działu III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości i jest złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. 14. Oświadczenie woli Dewelopera o odstąpieniu od Umowy wymaga formy pisemnej. 15. W razie odstąpienia od niniejszej umowy Strony zachowują roszczenia z tytułu kar umownych określonych w § 11. 16. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera z przyczyn, o których mowa w ust. 11 lub 12 niniejszego paragrafu, Nabywca jest zobowiązany niezwłocznie wyrazić i doręczyć Deweloperowi zgodę na wykreślenie ujawnionego na jego rzecz, na wniosek zawarty w Umowie, roszczenia wynikającego z niniejszej Umowy. Niniejszym Nabywca udziela Deweloperowi nieodwołalnego pełnomocnictwa do złożenia oświadczenia o wyrażeniu zgody na wykreślenie roszczenia ujawnionego na jego rzecz, na wniosek zawarty w niniejszej Umowie w sytuacji odstąpienia od niniejszej Umowy przez Dewelopera stosownie do ust. 9 lub 10. Pełnomocnictwo nie wygasa z chwilą śmierci mocodawcy. Pełnomocnictwo jest ważne do dnia zawarcia Umowy Przenoszącej. Deweloper zobowiązuje się, że nie skorzysta z powyższego pełnomocnictwa upoważniającego do wyrażenia zgody na wykreślenie roszczenia przed upływem 21 (dwadzieścia jeden) dni od złożenia
--	---

	oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej Umowy przez Dewelopera. 17. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez którąkolwiek ze stron Deweloper zwróci Nabywcy w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od odstąpienia od umowy deweloperskiej dokonane na poczet ceny wpłaty: 1. po potrąceniu przysługującego Deweloperowi zadatku oraz kar umownych, gdy od umowy deweloperskiej odstąpił Deweloper na podstawie ust. 11 lub 12 powyżej, 2. powiększoną o przysługujący Nabywcy zadatek oraz kary umowne, gdy od umowy deweloperskiej odstąpił Nabywca w przypadku określonym w ust. 1 - 9 oraz w ust. 16 powyżej, 3. w wysokości wartości nominalnej, gdy od umowy deweloperskiej odstąpił Nabywca w przypadku określonym w ust. 10 powyżej.
--	---

INNE INFORMACJE

1. Informacja o:
 - 2) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
 - 3) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.
- II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:
- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
 - 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
 - 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
 - 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku: prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - 5) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
 - 6) projektem budowlanym;
 - 7) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu

- budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 8) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
 - 9) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;

dokumentem potwierdzającym:

- a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
- b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy], 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 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy],
- 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, 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,
- Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie korzysta także z następujących znaków towarowych:



Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>. Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177). 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.

