

**ZAŁĄCZNIK NR 3**  
**Do Umowy Deweloperskiej**

**Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego**

Data sporządzenia prospektu: 20.05.2026 r.

**PROSPEKT INFORMACYJNY DLA ZADANIA INWESTYCYJNEGO - ETAP 2 ( Budynek A2 )  
REALIZOWANEGO W RAMACH PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO W KIELCACH W REJONIE  
UL. KOLEJARZY ORAZ E. MASSALSKIEGO POD NAZWĄ „MASSALSKIEGO TRUST”**

**CZĘŚĆ OGÓLNA**

**I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA**

<b>DANE DEWELOPERA</b>	
Deweloper	<b>TRUST INVESTMENT PROJEKT 34 SP. Z O.O.</b> Krajowy Rejestr Sądowy: 0001094512
Adres	Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej: ul. Robotnicza 1, 25-662 Kielce  Adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych: Al. Solidarności 34, 25-323 Kielce
Numer NIP i REGON	NIP: 9592071144      REGON: 528087890
Numer telefonu	1. 600 500 560 – Siedziba 2. 600 900 500 – Biuro sprzedaży
Adres poczty elektronicznej	office@trustinvestment.pl
Numer faksu	----
Adres strony internetowej dewelopera	www.trustinvestment.pl

**II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA**

<b>HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA</b>
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 Etap II”, przy ul. Sikorskiego pn. „Rezydencja Sikorskiego”, przy ul. Sikorskiego pn. „Dzielnica Trust”, przy ul. Konstantego Miodowicza pn. „Krakowska Rogatka” i przy ul. Łódzkiej pn. „Plaza City, przy Placu Piastów pn. „Browar Hugo Scobel”, w Katowicach przy ul. Opolskiej pn. „027 Apartamenty Opolska” oraz w Radomiu przy ul. Struga pn. „Panorama Struga”. Przy ul. Gołębiowskiej pn. „Ultradom” 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 Małogoszczy 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, Al. Solidarności "Sky Trust Etap I"
Data rozpoczęcia	01.12.2022 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	19.11.2025 r.

**PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**

Adres	Gliwice, ul. Nasyp "Rezydencja Centrum"
Data rozpoczęcia	01.10.2023 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	12.11.2025 r.

**PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**

Adres	Radom, ul. Struga "Panorama Struga"
Data rozpoczęcia	18.12.2023 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	30.03.2026 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	Kielce, ul. Kolejarzy, działki ewidencyjne nr 98, projektowane działki numer 99/1 (wydzielona z dz. nr 99), 104/5 (wydzielona z dz. nr104/1), 105/5 (wydzielona z dz. nr105/1) i 106/6 (wydzielona z dz. nr 106/1), obręb 0008 Kielce
Nr księgi wieczystej	KI11L/00208316/3 - dz. 98 KI11L/00208486/5 - dz. 99, KI11L/00208572/5 - dz. 104/1 i 105/1, KI11L/00187597/2 - dz. 106/1

Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak obciążeń	
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 : - zabudowa usługowa, usługowo biurowa oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz jednorodzinna, część terenu jako niezabudowana, pokryta niską roślinnością, -w sąsiedztwie terenu inwestycji zlokalizowany jest peron kolejowy wraz z infrastrukturą kolejową.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzono uchwałą Nr 580/2000 Rady Miejskiej w Kielcach z dnia 26 października 2000 r. wraz ze zmianami Nr ostatniej uchwały zmieniającej: LVIII/1037/2014
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Nie dotyczy
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy
	Inne	Nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Nie dotyczy
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna wysokość 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
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	Nie dotyczy
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie dotyczy

<p>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</p>	<p>Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu</p>	<p>Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Trzy budynki mieszkalne wielorodzinne z garażami podziemnymi oraz droga pożarowa.</p>
	<p>Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:</p>	
	<p>gabaryty</p>	<p>Szerokość elewacji frontowej: od 20,00 do 63,00 m. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: od 9,80 do 15,30 m (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku). Geometria dachu: dach płaski.</p>
	<p>forma architektoniczna</p>	<p>Nie dotyczy</p>
	<p>usytuowanie linii zabudowy</p>	<p>Nieprzekraczalne linie zabudowy: -od strony ul. E. Massalskiego (front) w odległości 15,00 m od zewnętrznej krawędzi jezdni, -od strony północnej w odległości od 3,00 m do 12,0 m od północnej granicy terenu inwestycji, tj. w odległości 6,00 m od zewnętrznej projektowanej krawędzi jezdni ul. Kolejarzy</p>
	<p>intensywność wykorzystania terenu</p>	<p>Wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji od 0,23 do 0,26.</p>
<p>warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu</p>	<p>Teren inwestycji położony jest w granicach administracyjnych miasta Kielce na gruntach oznaczonych w ewidencji gruntów symbolem RIVa – grunty orne klasa IVa (pochodzenia mineralnego), 1IV i 1V – łąki trwałe klasy IV i V (pochodzenia mineralnego), PsV i PsVI-pastwiska trwałe klasy V i VI (pochodzenia mineralnego) oraz N-nie użytki. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.</p> <p>Teren inwestycji sąsiaduje z linią kolejową o znaczeniu państwowym – nr 61 Kielce-Fosowskie.</p> <p>Inwestycja nie znajduje się w granicach Chęcińsko – Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu położonego na terenie otuliny Chęcińsko-Kieleckiego Parku Krajobrazowego.</p> <p>Przedmiotowa inwestycja nie znajduje się w granicach Chęcińsko –</p>	

		<p>Kieleckiego Parku Krajobrazowego.</p> <p>Teren inwestycji nie jest położony na terenie Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.</p> <p>Teren inwestycji nie jest położony na obszarze Natura 2000.</p> <p>Przedmiotowa inwestycja nie została zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.</p>
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Teren inwestycji nie podlega ochronie prawnej w aspekcie dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków.
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Zgodnie z ustawą z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym i Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania załoń odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa komunikacyjna: -podstawowa - z ul. E Massalskiego (droga publiczna kategorii gminnej).
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<p>Zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków w oparciu o sieć wodociągową i kanalizacyjną.</p> <p>Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej miejskiej sieci elektroenergetycznej.</p> <p>Zaopatrzenie w energię ciepłą z istniejącej sieci ciepłowniczej.</p>


		Odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej.	
		Podłączenie do sieci teletechnicznej.	
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimum 25% powierzchni terenu inwestycji.	
	Nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy	
	Wysokość zabudowy	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: od 9,80 do 15,30 m (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku).	
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	miejsowych planach zagospodarowania przestrzennego	Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Kielce Zachód-Obszar V.4.2:Al. Jerzego Szajnowicza-Iwanowa, ul. Piekoszowska, ul. Starowiejska”  Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Piekoszowska III w Kielcach wraz ze zmianami.  Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Malików” w Kielcach.  Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Kielce Zachów - Obszar Niewachłów II (w rejonie ulic: Batalionów Chłopskich, Malików) ze zmianą nr 1.	
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu		
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach		
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy	
	miejsowych 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. Budowa węzła Mielczarskiego – 1 Maja – północna obwodnica Ślichowic. 2. Przedłużenie alei Jerzego Szajnowicza-Lwanowa do północnej obwodnicy Ślichowic. 3. Przedłużenie alei Jerzego Szajnowicza-Lwanowa do istniejącej pętli autobusowej przy ul. Piekoszowskiej 4. Budowa ul. Nowomalików
	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 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 naftowym	Nie dotyczy
<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>		
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		
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na budowę budynku	30.10.2025 r.	
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	<b>Termin rozpoczęcia: 01.06.2026 r.</b> <b>Termin zakończenia: 30.06.2028 r.</b>	
Opis przedsięwzięcia	Liczba budynków	1 budynek – etap II (budynek nr A2) w ramach zadania inwestycyjnego pod nazwą:  trzy budynki mieszkalne wielorodzinne z garażami podziemnymi oraz drogą pożarową.
deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	22,52 m
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 celowego na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego  Deweloper uprawniony będzie do

		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, 00-844 Warszawa, ul. Grzybowska 81, wpisanym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS: 0000069229, NIP: 896-00-01-959, REGON: 930603359, o kapitale zakładowym w wysokości 438.025.241,00 zł, który został w pełni wpłacony. Oddział w Kielcach, ul. Planty 8, 25-502 Kielce	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<p>Etap I 25% zakup nieruchomości, prace projektowe, pozwolenie na budowę, ogrodzenie placu budowy do <b>01.06.2026 r</b></p> <p>Etap II 15% Wykonanie części robót ziemnych, wykonanie części posadowienia pośredniego lub części płyty fundamentowej <b>28.09.2026 r.</b></p> <p>Etap III 10% Stan „zero” wykonanie stropu nad garażem do <b>28.12.2026 r.</b></p> <p>Etap IV 10% Wykonanie stropu nad II kondygnacją do <b>15.03.2027 r.</b></p> <p>Etap V 10% wykonanie stropu nad IV kondygnacją do <b>10.05.2027 r.</b></p> <p>Etap VI 10% stan surowy „otwarty” bez docelowego pokrycia dachu do <b>07.06.2027 r.</b></p> <p>Etap VII 10% wykonanie części stolarki okiennej, części tynków oraz</p>	

	<p>części instalacji do <b>23.08.2027 r.</b></p> <p>Etap VIII 10% pozwolenie na użytkowanie, wykończenie części wspólnych, zagospodarowanie terenu do <b>30.06.2028 r.</b></p>
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	<p>Waloryzacja ceny nie jest dopuszczalna.</p> <p>Wzrost ceny jest możliwy w razie: Wzrostu stawki podatku VAT, z zastrzeżeniem prawa odstąpienia, Zmiany powierzchni lokalu po jego wybudowaniu, z zastrzeżeniem prawa odstąpienia, jeśli powierzchnia zmieni się o więcej niż 2%.</p>
<p><b>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</b></p>	
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	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nabywca ma prawo w terminie 30 (trzydziestu) dni od zawarcia Umowy odstąpić od Umowy w następujących przypadkach: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) jeżeli niniejsza Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej, albo elementów, o których mowa w art. 36 Ustawy Deweloperskiej;</li> <li>2) jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym stanowiącym Załącznik numer 3 do Umowy lub w jego załącznikach, z wyjątkiem wskazanych w Umowie zmian;</li> <li>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;</li> <li>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;</li> <li>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.</li> </ol> </li> <li>2. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku nie zawarcia przez Dewelopera Umowy Przenoszącej w terminie określonym w § 4 ust. 2, 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.</li> <li>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 lub kasą w trybie i terminie, o</li> </ol>

	<p>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. 3 Ustawy Deweloperskiej.</p> <p>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.</p> <p>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 lub kasą i obowiązku przekazania Nabywcy oświadczenia tego innego banku lub kasy, 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 lub kasą, 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 487) wobec Banku prowadzącego Rachunek Powierniczy.</p> <p>6. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu, którą Deweloper uznał w protokole, o którym mowa w § 6 ust. 2, przy czym Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej, określonego stosownie do § 6 ust. 6 Umowy.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>9. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w terminie do dnia wskazanego w § 4 ust. 2, jeśli zmiana powierzchni Lokalu w stosunku do powierzchni projektowanej przekroczy 2%.</p>
--	---

	<p>Nabywca nie jest uprawniony do odstąpienia od Umowy, jeśli zmiana powierzchni Lokalu w stosunku do powierzchni projektowanej jest skutkiem zmian o jakich mowa w § 7 ust. 3, wprowadzanych na zlecenie Nabywcy.</p> <p>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 zwiększenia Ceny na skutek wzrostu stawki podatku VAT, Nabywcy nie przysługują wobec Dewelopera żadne roszczenia, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 3).</p> <p>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 4, 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>14. Oświadczenie woli Dewelopera o odstąpieniu od Umowy wymaga formy pisemnej.</p> <p>15. W razie odstąpienia od niniejszej umowy Strony zachowują roszczenia z tytułu kar umownych określonych w § 10.</p> <p>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. 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)</p>
--	--

	<p>dni od złożenia oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej Umowy przez Dewelopera.</p> <p>17. W przypadku odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze stron, Deweloper zwróci Nabywcy w terminie 21 dni od odstąpienia od Umowy dokonane wpłaty:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) po potrąceniu przysługującego Deweloperowi zadatku oraz kar umownych, gdy od umowy odstąpił Deweloper na podstawie ust. 11 lub 12;</li> <li>2) z uwzględnieniem przysługującego Nabywcy zadatku oraz kar umownych, gdy od umowy odstąpił Nabywca w przypadku określonym w ust. 1 - ust. 9;</li> <li>3) w wysokości wartości nominalnej, gdy od Umowy odstąpił Nabywca w przypadku określonym w ust. 10.</li> </ol> <p>Nabywca korzysta z doradcy finansowego wskazanego przez Dewelopera</p> <p>18. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy w terminie 3 miesięcy od dnia zawarcia niniejszej Umowy z powodu nie otrzymania przez Nabywcę kredytu bankowego na sfinansowanie Ceny Lokalu. W razie skorzystania przez Nabywcę z umownego prawa odstąpienia określonego w niniejszej Umowie, Deweloper zwróci Nabywcy wszystkie wpłaty dokonane na poczet Ceny. Oświadczenie o odstąpieniu Nabywcy od niniejszej Umowy będzie skuteczne, jeśli do oświadczenia zostanie załączone pisemne zapewnienie wskazanego przez Dewelopera przedstawiciela Notus Finanse S.A. lub innego doradcy finansowego wskazanego w formie dokumentowej przez Dewelopera (dalej „Ekspert”) potwierdzającego, że: -----</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) w terminie do 15 dni roboczych od zawarcia niniejszej Umowy Nabywca złożył za pośrednictwem Eksperta w co najmniej 2 bankach wskazanych przez Eksperta wnioski kredytowe zgodnie z wytycznymi Eksperta, -----</li> <li>2) Nabywca z należytą starannością i wyznaczonych terminach złożył wnioski kredytowe oraz dopełnił wszelkie inne formalności związane ze złożeniem wniosków kredytowych, -----</li> <li>3) Nabywca nie uzyskał pozytywnej decyzji kredytowej dotyczącej kredytu przeznaczonego na nabycie Lokalu. -----</li> </ol>
<p><b>INNE INFORMACJE</b></p>	



I. Informacja o:

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 jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinny 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;

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 jednorodzinny 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:

aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;

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;

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;

sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:

prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,

realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;

projektem budowlanym;

decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;

zaświadczeniem o samodzielności lokalu;

aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;

dokumentem potwierdzającym:

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 jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinny 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,

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 jednorodzinny 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.

II. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Polskiej Spółdzielczości 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 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 Banku Polskiej Spółdzielczości 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 miesiące 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,  
wyплата środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,  
wyплата środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych, Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. 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.

#### CZĘŚĆ INDYWIDUALNA .....

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	..... zł
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	..... m <sup>2</sup>
Cena m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	.....,00 zł/m <sup>2</sup>

<p>Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z 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</p>	<p>Do dnia <b>30.06.2029 r.</b></p>	
<p>Określenie położenia 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</p>	<p>Liczba kondygnacji</p>	<p>5 - nadziemne 1 - podziemne</p>
	<p>Technologia wykonania</p>	<p>Zgodnie z załącznikiem numer 1 do Prospektu Informacyjnego</p>
	<p>Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości</p>	<p>Zgodnie z załącznikiem numer 1 do Prospektu Informacyjnego</p>
	<p>Liczba lokali w budynku</p>	<p>69 lokali mieszkalnych 0 - lokal usługowy</p>
	<p>Liczba miejsc garażowych i postojowych</p>	<p>Stanowiska postojowe zewnętrzne: <b>21</b>  Stanowiska postojowe w garażu podziemnym: 88  Ogółem: <b>109</b></p>
	<p>Liczba miejsc garażowych dla jednośladów</p>	<p>Stanowiska postojowe w garażu podziemnym: <b>13</b></p>
	<p>Dostępne media w budynku</p>	<p>Instalacja c.o. i c.w.u.,  Instalacja wodno-kanalizacyjna  Instalacja elektryczna, odgromowa  Instalacja domofonowa, telewizji, wentylacja</p>
	<p>Dostęp do drogi publicznej</p>	<p>Tak - bezpośredni dostęp do ulicy E. Massalskiego, istniejącym zjazdem.</p>

Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal znajduje się na ..... piętrze, w klatce A, w budynku...
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Powierzchnia lokalu według normy PN-ISO 9836:2022-07: ..... m2 Standard wykończenia lokalu zgodnie z załącznikiem numer 1 do Prospektu Informacyjnego
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy

**Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera**  
 Prospekt sporządzony dnia **20.05.2026**

.....

**Załączniki:**

1. Standard wykończenia i wykonania budynku i lokalu
2. Karta lokalu oraz rzut kondygnacji z zaznaczonym lokalem
3. Wzór 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.
4. 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).