

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

22.04.2025

PROSPEKT INFORMACYJNY**CZĘŚĆ OGÓLNA****I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA**

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	KOMPLEXBUD INWESTYCJE SP. z o.o. dane identyfikacyjne (nazwa, forma prawna, nr KRS lub nr wpisu do CEiDG)	
Adres	ul. Szczecińska 34, 25-345 Kielce (adres lokalu przedsiębiorstwa)	
Nr NIP i REGON	(NIP) 657 293 72 25	(REGON) 380072982
Nr telefonu	787 808 877, 660 695 205,	
Adres poczty elektronicznej	inwestycje@komplexbud.info	
Nr faksu		
Adres strony internetowej dewelopera	www.komplexbud.info	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie) – podmioty powiązane	
Adres	Kielce, ul. Chodkiewicza 51
Data rozpoczęcia	15.02.2010
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	30.04.2011

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Kielce, ul. Chodkiewicza 45A
Data rozpoczęcia	15.03.2019
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	09.02.2022
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Kielce, Klonowa 95 i 95A
Data rozpoczęcia	Etap II: 01.02.201
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	Etap II: 24.10.2018
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Kielce, ul. Klonowa 87
Data rozpoczęcia	05.05.2021
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	25.01.2023
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Dzielnica Kielczanka etap I
Data rozpoczęcia	27.06.2022
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	26.07.2024
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 ¹⁾	Kielce, Al. Solidarności, obręb 0011, nr ewidencyjny działki 211/3; 211/4; 211/5 (po podziale działek 211/3; 211/4; 211/5 powstaną działki 211/11; 211/14; 211/15)
Numer księgi wieczystej	KI1L/00092513/7
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	Nie dotyczy

¹⁾ Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

²⁾ W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	Budynek handlowo – usługowy w którym zlokalizowana jest “Biedronka”, bawialnia oraz lokal z grami laserowymi. Budynek Poczty Polskiej Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji; w przypadku studium – link do strony internetowej, na której jest zamieszczone, link do geoportalu, na którym przedstawiono granice ustaleń aktu DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY NR 118/2022 z dnia 27.04.2022
	UCHWAŁA Nr 580/2000 Rady Miejskiej w Kielcach z dnia 26 października 2000 roku	
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan rewitalizacji	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne Decyzja o warunkach zabudowy	DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY NR 118/2022 z dnia 27.04.2022

Załącznik nr 1 do Umowy Deweloperskiej

		Decyzja przenosząca decyzję o warunkach zabudowy nr 118/2022
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	BRAK PLANU
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	BRAK PLANU
	Maksymalna wysokość zabudowy	BRAK PLANU
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	BRAK PLANU
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	BRAK PLANU
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	BRAK PLANU
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	BRAK PLANU

³⁾ W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

⁴⁾ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie:

- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (Centralny Port Komunikacyjny),
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
- 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
- 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
- 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
- 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 7) uznania zabytku za pomnik historii,
- 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
- 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

Załącznik nr 1 do Umowy Deweloperskiej

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	BRAK PLANU
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	BRAK PLANU
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	BRAK PLANU
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	BRAK PLANU
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 ⁵⁾	Przeznaczenie terenu	BRAK PLANÓW MIEJSCOWYCH- nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy nie dotyczy	BRAK PLANU
	Maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy	BRAK PLANU
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczy	BRAK PLANU
	Minimalna liczba miejsc do parkowania nie dotyczy	BRAK PLANU
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 Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Wysokość budynku 33,00m Budynek 11 kondygnacyjny
	forma architektoniczna	Budynek w rzucie prostokątnym
	usytuowanie linii zabudowy	Brak nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z decyzją WZ
	intensywność wykorzystania terenu	Od 0,18 do 0,33
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Teren nie jest położony na obszarze objętym ochroną
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Teren inwestycji nie jest położony na obszarach zagrożonych powodzią

Załącznik nr 1 do Umowy Deweloperskiej

⁵⁾ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

	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	Teren inwestycji nie znajduje się na terenach górniczych i osuwiskowych, nie znajduje się w granicach obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Nie jest położony w strefie ochronnej ujęć wody.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa komunikacyjna terenu z ul Górnej istniejącym zjazdem poprzez ustanowioną służebność gruntowa na dz. nr ewid. 211/6, a dalej poprzez wspólną drogę wewnętrzną obsługującą etap I, II i III inwestycji
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zaopatrzenie w wodę z wodociągu rozdzielczego, odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci, zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej.
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	budynek Wydziału Prawa i Nauk Społecznych – Katedra Nauk o Bezpieczeństwie Uniwersytetu Jana Kochanowskiego w Kielcach z łącznikami j oraz przebudowa budynków: Katedry Zarządzania i Nauk o Bezpieczeństwie Wydziału Prawa i Administracji oraz Centrum Biznesu i Przedsiębiorczości, związaną z budową nowych łączników i rozbiórka istniejącego budynku (oznaczonego nr ewid. 130k2), UA-IV.6740.1.197.2020
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	BRAK
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	1. Budowa trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych każdy z częścią usługową w parterze (w tym usługi handlu o pow. sprzedaży do 600,00 m² w każdym budynku) oraz garażem podziemnym na działkach nr 211/3, 211/4 i 211/5, obręb 0011, w rejonie alei Solidarności i ul. Górnej w Kielcach UA-III.6730.1.273.2021 2. rozbudowa budynku handlowo-usługowego o usługi (żłobek, przedszkole i handel o łącznej powierzchni sprzedaży do 1000 m²) oraz funkcję zamieszkania zbiorowego (dom studencki) wraz z budową parkingu podziemnego UA-II.6730.1.99.2020 3. budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym oraz drogą pożarową o gł. ok. 130 m UA-II.6730.1.128.2020 4. Budowa trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi, na działkach nr ewid. 229/4 i 229/6, obręb 0011, przy ul. Górnej u zbiegu z al. Tysiąclecia Państwa Polskiego w Kielcach UA-II.6730.1.123.2022

		5. Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze (w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 600m²) o dwóch segmentach i garażem podziemnym, drogą pożarową o długości ok. 91m, murami oporowymi o łącznej długości do 140m oraz ok. 29 stanowiskami postojowymi na terenie, na działkach nr ewid. 226/7 i 228/4, obręb 0011, u zbiegu al. Solidarności i al. Tysiąclecia Państwa Polskiego w Kielcach UA-II.6730.1.21.2022 6. Budowa obiektu tymczasowego (kontenera) – o funkcji handlowej (warzywniak), na działce nr ewid. 200/3, obręb 0011, przy ul. Górna 25 w Kielcach. UA-II.6730.1.21.2023 7. Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami (w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 500m²) z garażem podziemnym i murami oporowymi, na działkach nr ewid.: 199/7 oraz 199/8, obręb 0011, u zbiegu ul. Górnej oraz ul. E. Taylora w Kielcach. IA-III.6730.1.115.2024 8. Budowa budynku usługowego (w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 300m²) na działkach nr ewid.: 237/3, 237/11 obręb 0011, przy ul. Górnej w Kielcach. UA-II.6730.1.99.2022 9. Budowa kontenerowej stacji transformatorowej 15/0,4kV, budowa sieci elektroenergetycznej kablowej średniego napięcia 15kV i niskiego napięcia 0,4kV wraz ze złączem kablowym oraz złączami kablowo-pomiarowymi niskiego napięcia 0,4kV na dz. 237/16, 237/15, 251/14, 251/13 obręb 0011 przy ulicy Zbożowej w Kielcach. IA-III.6733.47.2024 10. Nadbudowa i rozbudowa wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku gospodarczego na budynek mieszkalny jednorodzinny na dz. nr ewid. 248/2 obręb 0011, przy ul. Domaszowskiej 57 w Kielcach. UA-II.6730.1.3.2023 11. Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami (w tym handel o łącznej powierzchni sprzedaży do 1800m²) z garażami podziemnymi, na
--	--	---

Załącznik nr 1 do Umowy Deweloperskiej

		działkach nr ewid.: 233/2, 234, 235, obręb 0011, w rejonie ul. Górnej, ul. Zbożowej i ul. E. Taylora w Kielcach. UA-II.6730.1.105.2022 12. Budowa zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi, na działce nr ewid. 312, obręb 0011, przy ul. Zbożowej w Kielcach. UA-II.6730.1.58.2023 13. Budowa dwóch budynków usługowych (w tym handel o pow. sprzedaży do 2000m²) z lokalami mieszkalnymi (w zakresie maksymalnym do 49% powierzchni użytkowej każdego budynku) z garażami podziemnymi i nadziemnymi miejscami postojowymi, na działkach nr 129/6, 129/9, 131/6, 130/2, 130/5, 127/8, 127/13, 135/14, 135/12, 135/21, 135/23, 132/6, 132/9, 133/8, 133/11, 144/56, 144/70 obręb 0012, przy al. Solidarności w Kielcach. UA-II.6730.1.36.2023
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	BRAK
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	BRAK
	miejsowych planach odbudowy	BRAK
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	BRAK
	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	Decyzja ZRID (Zezwolenie na Realizację Inwestycji Drogowej) na budowę drogi S74 przez Kielce w trakcie procedowania.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	BRAK
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	BRAK
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	BRAK

Załącznik nr 1 do Umowy Deweloperskiej

⁶⁾ Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądowej	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	BRAK
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	BRAK
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	Na podstawie decyzji Nr 375/2024 wydanej w dniu 20.11.2024 przez Prezydenta Miasta Kielce został zatwierdzony projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielono pozwolenia na budowę	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	BRAK	

Załącznik nr 1 do Umowy Deweloperskiej

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
--	--------------------

■ Niepotrzebne skreślić.

Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	NIE DOTYCZY	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia: czerwiec 2025; Termin zakończenia: maj 2027	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami usługowymi oraz z garażem podziemnym
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Pomiary wykonywane będą wg normy nr: PN-ISO 9836:1997. Podstawowe informacje dot. pomiaru powierzchni, wynikające z w/w normy: Pola powierzchni poziomych i pionowych określa się zgodnie z wymiarami rzeczywistymi. Pole powierzchni podaje się w m ² z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	NIE DOTYCZY
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia etapu realizacji przedsięwzięcia. Ostatnią transzę środków, które pozostały na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym, bank uruchomi deweloperowi po stwierdzeniu zakończeniu ostatniego etapu przedsięwzięcia oraz po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z Umowy Deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca.	

Załącznik nr 1 do Umowy Deweloperskiej

	Bank dodatkowo będzie prosił dewelopera o dostarczenie wraz z aktem notarialnym wypis z księgi wieczystej na dzień sporządzenia w/w aktu notarialnego potwierdzający powyższe. Bank musi dokonać kontroli przed uruchomieniem środków z każdego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego. Kontrola ta obejmuje nie tylko sprawdzenie stanu zaawansowania budowy w konkretnym terminie, ale również weryfikację sytuacji prawnej i wydatkowania środków wypłaconych deweloperowi z tego przedsięwzięcia deweloperskiego.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	ING BANK ŚLĄSKI SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	20 % podział działek, nabycie nieruchomości, opracowanie dokumentacji technicznej, uzyskanie pozwolenia na budowę + rozpoczęcie budowy do 1.06.2025 20% wybudowanie stanu"0" do 30.08.2025 14% wybudowanie kondygnacji 0-IV do 30.12.2025 14% wybudowanie kondygnacji V-X do 30.03.2026 10% wybudowanie stanu surowego zamkniętego bez drzwi wejściowych do budynku (stolarka okienna, pokrycie dachu, ściany działowe, inst. elektryczne podtynkowe 50%) do 30.06.2026 12 % rozprowadzenie instalacji elektrycznych podtynkowych 50%/100%, WOD.-KAN. i C.O w mieszkaniach , wykonanie tynków i wylewek bez białego montażu, wykonanie elewacji 50% do 30.09.2026 10 % wykończenie części wspólnych, montaż osprzętu instalacyjnego, wykonanie elewacji 50%/100%, zabruków i zagospodarowanie terenu, po otrzymaniu pozwolenia na użytkowanie przed wydaniem lokalu - do 30.05.2027
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena określona w Umowie nie ulegnie zmianie przez okres trwania Umowy, za wyjątkiem sytuacji określonej zgodnie z § 9 punkt 5 umowy deweloperskiej, to jest: w przypadku zmiany stawek podatku od towarów i usług, Cena nabycia zostanie powiększona lub zmniejszona o te podatki, na co Nabywca wyraża zgodę; powyższa zmiana Ceny nabycia nie wymaga sporządzenia aneksu do niniejszej umowy; o zmianie stawki tego podatku o wysokości i terminach płatności poszczególnych rat, Nabywca zostanie poinformowany na piśmie listem poleconym, przy czym w przypadku podwyższenia stawki tego podatku Nabywca zachowuje uprawnienie, o którym mowa § 18 ust. 1 pkt 14) w zw. z § 18 ust. 8 umowy deweloperskiej, to jest Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej m.in. w przypadku podwyższenia Ceny nabycia, a w przypadku podwyższenia Ceny - zgodnie z § 9 pkt 5 umowy deweloperskiej, Nabywcy będzie przysługiwało prawo do odstąpienia od umowy w terminie 14 (czternaście) dni licząc od dnia pisemnego otrzymania informacji o zmianie stawki podatku VAT; Deweloper zwróci Nabywcy wpłacone kwoty zaliczek w wysokości nominalnej (bez odsetek).

⁷⁾ 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 stawkę 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.

* Niepotrzebne skreślić.

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM

Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w następujących przypadkach: 1) jeżeli umowa deweloperska, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy, albo elementów, o których mowa w art. 36 Ustawy; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy; 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy 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 są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tych umów; 7) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy; 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 Ustawy; 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie; 0) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy; 1) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy; 2) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe; 3) w przypadku stwierdzenia zmiany powierzchni po obmiarze powykonawczym o więcej niż 1,50 % (<i>in plus/ in minus</i>); 4) w przypadku podwyższenia Ceny nabycia - zgodnie z § 9 pkt 5) umowy deweloperskiej. W przypadkach, o których mowa w § 18 ust. 1 pkt 1) - 5) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia jej zawarcia. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 13), Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternaście) dni od dnia pisemnego otrzymania informacji o zmianie powierzchni, poprzez złożenie Deweloperowi pisemnego oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy; uprawnienie to nie przysługuje, jeżeli zmiana powierzchni Lokalu mieszkalnego wynika zawnioskowanych przez Nabywcę zmian aranżacyjnych. W przypadku podwyższenia Ceny - zgodnie z § 9 pkt 5) umowy deweloperskiej,
---	--

	Nabywcy będzie przysługiwało prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternaście) dni licząc od dnia pisemnego otrzymania informacji o zmianie stawki podatku VAT; Deweloper zwróci Nabywcy wpłacone kwoty zaliczek w wysokości nominalnej (bez odsetek). W każdym przypadku oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu mieszkalnego wraz z prawami z nim związanymi - złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. 2. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w następujących przypadkach: 1) 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; 2) niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu mieszkalnego pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej; 3) niestawienia się Nabywcy na podpisanie Umowy przeniesienia własności pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. W sytuacji opisanej w ust. 2 powyżej, Nabywca zobowiązany jest zapłacić Deweloperowi: 1) należne Deweloperowi i niezapłacone ustawowe odsetki (od zapłaconych po terminie rat płatności), przy czym odsetki nie zostaną naliczone w przypadku opóźnienia, które powstały na skutek okoliczności niezależnych od Nabywcy; 2) ewentualne koszty aranżacji wynikające z § 11 umowy deweloperskiej; 3) ewentualne koszty przywrócenia Lokalu mieszkalnego do stanu pierwotnego w przypadku, o którym mowa w § 11 ust. 8 umowy deweloperskiej; 4) należne Deweloperowi z tytułu umowy deweloperskiej kary umowne. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera Nabywca zobowiązany jest niezwłocznie wyrazić i dostarczyć Deweloperowi oświadczenie o wyrażeniu zgody na wykreślenie z właściwej księgi wieczystej ujawnionego na jego rzecz roszczenia o przeniesienie własności Lokalu mieszkalnego wraz z prawami z nim związanymi.
INNE INFORMACJE	
I. Informacja o: 1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny 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; 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.	

Załącznik nr 1 do Umowy Deweloperskiej

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 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 ING BANK ŚLĄSKI, 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 ING BANK ŚLĄSKI
- 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,
- ING BANK ŚLĄSKI 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.

Załącznik nr 1 do Umowy Deweloperskiej

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
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	30.12.2027	
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	Liczba kondygnacji	11 nadziemnych, 2 podziemne
	Technologia wykonania	Zgodnie z załącznikiem numer 2 do Umowy Deweloperskiej
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i tere- nie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zgodnie z załącznikiem numer 2 do Umowy Deweloperskiej
	Liczba lokali w budynku	120 lokali mieszkalnych, 8 zespołów pokojowych
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	127 miejsca garażowe w kondygnacjach podziemnych, 26 miejsc naziemnych ,4 miejsca naziemne dla osób niepełnosprawnych
	Dostępne media w budynku	* Instalacja wodno-kanalizacyjna * Instalacja elektryczna * Instalacja teletechniczna * Instalacja odgromowa * Instalacja CO – ogrzewanie miejskie

Załącznik nr 1 do Umowy Deweloperskiej

	Dostęp do drogi publicznej	Jest
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal nr znajduje się na piętrze budynku.	

Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	
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

.....

Załączniki:

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