

PROSPEKT INFORMACYJNY
Arkady Elizówka, budynek wielorodzinny B1
ul. Aroniowa w Elizówce

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

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	TBV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa KRS: 0000595105	
Adres	Siedziba ul. Pana Balcera 6b/U8, 20-631 Lublin Adres Biura ul. Pana Balcera 6b/ U/8, 20-631 Lublin	
Numer NIP i REGON	NIP 946-24-53-798	REGON 06006898
Numer telefonu	81 533-55-44	
Adres poczty elektronicznej	tbv@tbv.pl	
Numer faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewe- lopera	www.tbv.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	ul. Generała Augusta Fieldorfa 15(B2), 17(B3), 19(B1) w Lublinie OSIEDLE Fieldorfa
Data rozpoczęcia	18.07.2020r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	30.03.2022r.

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Generała Augusta Fieldorfa 6, 20-091 Lublin „APARTAMENTY MACKIEWICZA” – BUDYNEK WIELORODZINNY
Data rozpoczęcia	29.06.2013r.

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	22.09.2014r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Pileckiego 6, 8, 15, 17, 23 i 25, 20-091 Lublin „OSIEDLE PREMIUM” – ZESPÓŁ BUDYNKÓW WIELORODZINNYCH Z USŁUGAMI
Data rozpoczęcia	25.08.2011r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	18.12.2013r.
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 ^{b)}	Adres: ul. Aroniowa, 21-003 Elizówka Na dzień sporządzenia prospektu: działka numer 101/6 o powierzchni 3,3805 ha Numer obrębu ewidencyjnego: obręb ewidencyjny: obręb 0007 - Elizówka Kolonia, jednostka ewidencyjna Niemce
Numer księgi wieczystej	Księga Wieczysta LU11/00177881/8 prowadzona przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, V Wydział Ksiąg Wieczystych dla działki numer: - działka 101/6 o pow. 3,3805 ha położonej w Gminie Niemce, Elizówka,
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Dla działki numer: 101/6 – hipoteka umowna do kwoty 9 600 000,00 zł. (dziewięć milionów sześćset tysięcy) złotych na rzecz Bank Spółdzielczy w Niemcach Aktualnie dział IV zawiera wpisy hipoteczne: - Hipoteka umowna do sumy 9 600 000,00 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Niemcach z siedzibą w Niemcach, zabezpieczającą wierzytelność wynikającą z umowy kredytu nr 2602886/2/OB/K/21 z dnia 19 kwietnia 2021r. Istniejąca hipoteka zostanie wykreślona po zawarciu w dniu 15.04.2025 r. umowy kredytowej z BOŚ SA na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego na działce 101/6 oraz uruchomieniu transzy kredytu na spłatę wierzytelności objętej umową kredytu nr 2602886/2/OB/K/21 z dnia 19 kwietnia 2021r. Inwestor uzyskał w Banku Ochrony Środowiska SA z siedzibą w Warszawie pozytywne decyzje kredytowe oraz w dniu 15.04.2025r. zostały zawarte umowy kredytowe na finansowanie budowy oraz podatku VAT dot. budynków B1 i B2 i w związku z tym, planowane jest złożenie wniosków o wpis w dziale IV następujących hipotek: Hipoteka umowna łączna do sumy 46 113 421,50 zł na rzecz Banku Ochrony Środowiska S.A. z siedzibą w Warszawie, na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr. ewid. 101/6 o pow. 3,3805 ha, ob. ewid. 0007 Elizówka Kolonia, dla której Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr LU11/00177881/8 (wpis na II miejscu, docelowo na I miejscu). - Hipoteka umowna łączna do sumy 4 200 000,00 zł na rzecz Banku Ochrony Środowiska S.A. z siedzibą w Warszawie, na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr. ewid. 101/6 o pow. 3,3805 ha, ob. ewid. 0007 Elizówka Kolonia, dla której Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr LU11/00177881/8 (wpis na III miejscu, docelowo na II miejscu).

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⁾	Teren inwestycji znajduje się w południowej części gminy Niemce. Obszar jest zróżnicowany pod względem hipsometrycznym (najniższa rzędna terenu wynosi około 203.5 m.n.p.m., najwyższa około 206.6 m.n.p.m.). Na terenie inwestycji nie występują obiekty budowlane. Teren inwestycji graniczy: • od strony północnej, planowany budynek sąsiaduje z działką 98/3 na której znajduje się jednorodzinny budynek mieszkalny, • od strony wschodniej, planowany budynek sąsiaduje z pasem drogowym KDG, droga gminna • od strony południowej i wschodniej, planowany budynek sąsiaduje z działką budowlaną niezabudowaną Budynek zaprojektowano w odległości przekraczającej 4m od sąsiednich działek budowlanych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie wraz z późniejszymi zmianami. Warunek spełniono. Zaprojektowano budynek mieszkalny wielorodzinny B1 siedmiokondygnacyjny z garażem podziemnym. Obiekt zaliczono do budynków średnio wysokich (SW). Budynek ze stropodachem płaskim. Na kondygnacjach nadziemnych przewiduje się funkcję mieszkaniową. Budynek zaprojektowano dostępny dla osób niepełnosprawnych. Główne wejścia do budynku zlokalizowano bezpośrednio z chodnika położonego 0,02m nad urządzonym poziomem terenu przy wejściu. Przewidziano urządzenia dźwigowe dostępne dla niepełnosprawnych zarówno z poziomu wejścia do budynku jak i z poziomu garażu podziemnego oraz wszystkich kondygnacji nadziemnych.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niemce przyjęto uchwałą nr III/25/2002 Rady Gminy Niemce z dnia 31.12.2002r. zmienionego uchwałami: X/208/03 z dnia 8.07.2003r., V/22/07 z 18.01.2007r., XLIII/316/10 z dnia 21.05.2010r., XII/111/11 z dnia 01.12.2011r., XXVII/236/2013 z dnia 25.01.2013r., XLII/383/2014 z dnia 16.07.2014r., XXX/279/2017 z dnia 19.05.2017r., XLV/431/2018 z dnia 28.09.2018r., XIX/188/2020 z dnia 12.10.2020r.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Przedmiotowa inwestycja znajduje się w obszarze objętym MPZP – XLIV/403/2022 Rady Gminy Niemce z dnia 4 listopada 2022r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Niemce – etap V
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy
	Inne ⁴⁾	Brak
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	T-1MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy dla terenu T-1MW – (0.01-2,5). Intensywność zabudowy projektowanych budynków B1 i B2 wynosi 1,83. Zaprojektowano 10532,92m ² powierzchni całkowitej budynku na terenie o powierzchni 5765m ² . Warunek spełniono.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 2,5
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni zabudowy nie większa niż 40% powierzchni terenu, w równych częściach dla każdej z działek. Powierzchnia zabudowy projektowanego budynku wynosi 1043,18 m ² na działce o powierzchni 5765 m ² . Zabudowano 18,1% powierzchni działki. Warunek spełniono
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 22m. Wysokość mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością

		izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej wynosi odpowiednio dla budynku B1 – 21.95m; B2-21,95m. Warunek spełniono
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 30%. Zaprojektowano 2476,61m ² powierzchni biologicznie czynnej co daje 42,96% terenu inwestycji. Warunek spełniono.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc do parkowania obowiązuje urządzenie nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na mieszkanie. Wymagana liczba miejsc parkingowych 98 sztuk. Zaprojektowano łącznie 110 miejsc postojowych w strefie zamieszkania, 23 na terenie oraz 87 w garażach podziemnych budynku B1 i budynku B2. Zaprojektowano 4 miejsca dla osób niepełnosprawnych. Warunek spełniono
	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

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.

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską. Nieruchomość nie jest wpisana na Listę Dóbr Kultury Współczesnej. Zgodnie z art. 32 i 33 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2020.282 j.t.) odkrycie w trakcie prac ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest zabytkiem, jest podstawą do obowiązkowego wstrzymania wszelkich prac mogących uszkodzić odkryty przedmiot, zabezpieczenia go i niezwłocznego powiadomienia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Teren objęty inwestycją nie jest położony na terenach górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dla terenu ustala się: – obsługę komunikacyjną do drogi gminnej powiązanej z systemem komunikacyjnym gminy – zakaz lokalizacji zjazdów z terenu T-1KDP(G) Na działkach objętych inwestycją zaprojektowano układ wewnętrznych chodników i dróg dojazdowych stanowiących część wewnętrznego układu drogowego. Główny ciąg kołowy zaplanowano od strony północnej i zachodniej gdzie zaplanowano również miejsca postojowe. Inwestycja obsługiwana będzie poprzez drogę gminną KDG.

		Na terenie zaplanowano 23 stanowiska postojowe w tym 4 stanowiska przeznaczone dla osób niepełnosprawnych.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Planowaną inwestycję należy zaopatrzyć w media infrastruktury technicznej (energię elektryczną, ciepłą, wodę, kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową , telekomunikację). Dla budynków zaplanowano budowę następujących elementów uzbrojenia terenu: – instalacja zewnętrzna kanalizacji sanitarnej, od budynków do studni zlokalizowanej na przyłączy – instalacja zewnętrzna kanalizacji deszczowej, wpustów deszczowych I odwodnienia liniowego do szczelnych zbiorników retencyjnych – zalicznikowe linie zasilające, oświetlenie terenu Planuje się nie objęte niniejszym opracowaniem budowę następujących elementów uzbrojenia terenu: – sieć wodociągowa wraz z przyłączami – przyłącze kanalizacji sanitarnej – sieć gazowa wraz z przyłączami i punktami redukcyjno-pomiarowymi – przyłącze energetyczne Sposób zaopatrzenia w środki łączności: docelowo planowane są przyłącza do sieci telefonicznej, które będą przedmiotem odrębnego opracowania. Rozwiązania wszystkich przyłączy i sieci ujęto w projektach odrębnych, objętych osobnymi zgłoszeniami robot budowlanych lub wnioskami o udzielenie pozwolenia na budowę (stosownie do rodzaju uzbrojenia).
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	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Dopuszcza się usługi nieuciążliwe, w tym usługi publiczne wbudowane w parter budynku, zajmujące nie więcej niż 25% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, lub nie więcej niż 10% powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod zabudowę, w przypadku lokalizacji w odrębnym budynku usługowym. Strona wschodnia: - teren U, P – tereny usług komercyjnych i tereny przemysłu Strona zachodnia: - teren TZU – usługi turystyki Strona północna: - teren MN – zabudowa jednorodzinna Strona południowa: - droga T1KDP(G) - teren T3U – usługi turystyki - teren RPHU – tereny produkcji handlowej i obsługi rolnictwa
	Maksymalna intensywność zabudowy	Intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 2,5
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 2,5
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie większa niż 40% powierzchni terenu
	Maksymalna wysokość zabudowy	Wysokość zabudowy nie większa niż 22m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni terenu, w równych częściach dla każdej z działek
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc do parkowania obowiązuje urządzenie nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na mieszkanie.

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:	
	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

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

	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 ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	<u>Strona wschodnia:</u> - tereny U, P – tereny usług komercyjnych i tereny przemysłu <u>Strona południowo-zachodnia:</u> - tereny RZ/US – tereny łąk z usługami sportowymi - tereny T1KS – tereny urządzeń obsługi komunikacji <u>Strona południowa:</u> - tereny T3U – usługi turystyki - tereny RPHU – tereny produkcji handlowej i obsługi rolnictwa <u>Strona południowo-wschodnia:</u> - tereny 1U – usługi nieuciążliwe <u>Strona północno-zachodnia:</u> - tereny MW – zabudowa mieszkaniowa

		wielorodzinna - tereny MN – zabudowa jednorodzinna Strona zachodnia: - tereny ZP – zielen parkowa - tereny TZU – usługi turystyki
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia jest w trakcie przygotowywania.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Teren objęty inwestycją nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi.
	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	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach

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 jądrowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	PGE Dystrybucja SA – budowa sieci elektroenergetycznej SN, nn oraz stacja transformatorowa Rozbudowa sieci gazowej.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach

	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
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	Nr 61/24 z dnia 15 styczeń 2024 roku, znak AB. 6740.1460.2023. JM231406/23, wydana przez Starostę Lubelskiego.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Decyzja o pozwoleniu na użytkowanie budynku nie została jeszcze wydana. Budynek w trakcie budowy.	
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 prac budowlanych: 15.03.2025r. Termin zakończenia prac budowlanych: 30.11.2026r.			
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	2		
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Minimalna odległość od zabudowań: Strona południowa: Odległość budynku B1 do granicy działki – 7,69m Odległość budynku B1 do budynku B5 – 17,19m Strona północna: Odległość budynku B1 do granicy działki – 20,04m Strona wschodnia: Odległość budynku B1 od budynku B2 – 20,30m Strona zachodnia: Odległość budynku B1 do granicy działki – 15,65m		
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego będzie obliczona na podstawie postanowień zawartych §12 Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U 2020 r., poz. 1609). Jest ona obliczana dla wymiarów budynku w stanie wykończonym, na poziomie posadzki, nie licząc listew przypodłogowych, progów itp. Do powierzchni nie są wliczane powierzchnie zajęte przez stałe przegrody budowlane oraz powierzchnie przejść drzwiowych, otworów okiennych, wnęk i nisz w tych przegrodach.			
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne - 20% Kredyt inwestycyjny - 80%		
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Bank Ochrony Środowiska S.A		
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	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy – należący do dewelopera rachunek powierniczy, o którym mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2002r., poz. 1896, z późn. zm.) służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej albo w jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonym w jednej z tych umów.			
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Ochrony Środowiska S.A			
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Lp.	Nazwa etapu realizacji przedsięwzięcia	Termin realizacji	Procentowy udział kosztów etapu w kosztach ogółem
	1.	Nabycie nieruchomości	04.05.2021r.	10%
	2.	Dokumentacja projektowa, przygotowanie placu budowy, wykop obiektowy, fundamenty	30.06.2025r.	10%
	3.	Ściany i strop kondygnacji -1	31.07.2025r.	10%
	4.	Ściany i strop parteru, I i II piętra	31.10.2025r.	10%
	5.	Ściany i strop III,IV,V i VI piętra	28.02.2026r.	10%
	6.	Attyki i kominy, ścianki działowe, roboty dekarские, montaż stolarki PCV i AL., instalacja wentylacji (bez kratek, nawiewów i centrali)	30.06.2026r.	10%
	7.	Wykonanie instalacji elektrycznych (bez osprzętu), instalacji CO i wod.-kan. (bez grzejników i armatury)	31.07.2026r.	10%
	8.	Wykonanie tynków wewnętrznych, podłogi, windy	30.09.2026r.	10%
	9.	Prace wykończeniowe wewnętrzne i zewnętrzne, drzwi i bramy garażowe	31.10.2026r.	10%
	10.	Wykonanie elewacji, mała architektura i zagospodarowanie	30.11.2026r.	10%

	terenu, instalacje zewnętrzne		
	RAZEM:		100%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	- Strony postanawiają, że cena Lokalu Nabywców może ulec zmianie w przypadku zmiany zasad opodatkowania lub stawki podatku od towarów i usług. W przypadku podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) powyżej, stawki obowiązującej w dniu zawarcia niniejszej Umowy, i mającej wpływ na wysokość ceny brutto przed dokonaniem przez Nabywców pełnego rozliczenia, Nabywcy będą uprawnieni do odstąpienia od niniejszej Umowy. Prawo to Nabywcy mogą wykonać poprzez złożenie odpowiedniego oświadczenia na piśmie z podpisem notarialnie poświadczonym w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia pisemnego powiadomienia ich przez Dewelopera o wejściu w życie przepisów dotyczących podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT). Oświadczenie o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeśli zawiera zgodę Nabywców na wykreślenie praw i roszczeń ujawnionych na podstawie niniejszej Umowy w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości. - Strony postanawiają, że ostateczna powierzchnia użytkowa Lokalu mieszkalnego oraz wielkość udziału Nabywcy w Nieruchomości Wspólnej zostanie ustalona po wybudowaniu Budynków, na podstawie inwentaryzacji powykonawczej, przeprowadzonej przez uprawnioną osobę na koszt i zlecenie Dewelopera. W przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy powierzchnią projektowaną, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej lub też w przypadku nieskorzystania przez Nabywców z uprawnienia do odstąpienia od niniejszej umowy, cena brutto ulegnie odpowiednio zmniejszeniu lub zwiększeniu o kwotę wynikającą z przemnożenia liczby metrów kwadratowych, o które odpowiednio zmniejszyła lub zwiększyła się ta powierzchnia, przez cenę netto 1 m2 Lokalu wskazaną w prospekcie informacyjnym powiększoną o należny zgodnie z przepisami podatek VAT.		

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

Zgodnie z art. 43 ust. 1 Ustawy deweloperskiej:
Nabywcy mają prawo do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia jej zawarcia jeżeli:

- umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy deweloperskiej,
- informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy deweloperskiej,
- deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy deweloperskiej prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, lub nie doręczył informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach,
- informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej;
- prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy;

Nabywcy mają prawo do odstąpienia od niniejszej umowy w przypadku nie przeniesienia na nich przedmiotu umowy w terminie określonym w niniejszej umowie. Przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia Nabywcy wyznaczają Deweloperowi dodatkowy 120 (sto dwadzieścia) dniowy termin na przeniesienie prawa będącego przedmiotem niniejszej umowy, a w razie bezskutecznego jego upływu mają prawo do odstąpienia od niniejszej umowy.

Nabywcy mają prawo do odstąpienia od niniejszej Umowy, jeżeli Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy deweloperskiej (wypowiedzenie umowy), prawo to Nabywcy mogą wykonać po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy deweloperskiej;

Nabywcy mają prawo do odstąpienia od niniejszej Umowy, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 umowy w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie;

Nabywcy mają prawo do odstąpienia od niniejszej Umowy, w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11; oraz w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15

Nabywcy mają prawo do odstąpienia od niniejszej Umowy jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.

W przypadku skorzystania przez Nabywców z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy deweloperskiej niniejsza Umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywcy nie ponoszą żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.

Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy w przypadku:

- niespełnienia przez Nabywców świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w § 7 niniejszej umowy. Deweloper wezwie Nabywców w formie pisemnej do uiszczenia należności wyznaczając dodatkowy 30 (trzydzieści) dniowy termin od dnia doręczenia Nabywcom wezwania. Jeśli Nabywcy nie wpłacą danej kwoty w pełnej wymaganej wysokości we wskazanym w wezwaniu dodatkowym terminie, Deweloper ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy, chyba że niespełnienie przez Nabywców świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej,
- niestawienia się Nabywców do odbioru lokalu lub do podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywców prawo będące przedmiotem niniejszej umowy, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni, chyba że niestawienie się Nabywców jest spowodowane działaniem siły wyższej.

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.

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 w... [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy], prowadzą- cym 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 Ochrony Środowiska 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 gra- nicach 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 Ochrony Środowiska S.A korzysta także z następujących znaków towarowych: www.bosbank.pl

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.

