

**PROSPEKT INFORMACYJNY Z DNIA 16.04.2024r. SPORZĄDZONY PRZEZ PPHU „TOTEM”
Dorota Olesińska Z SIEDZIBĄ W PABIANICACH ul. PARTYZANCKA 78/84,
DOTYCZĄCY PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO POLEGAJĄCEGO NA BUDOWIE
6 BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH WOLNOSTOJĄCYCH DWULOKALOWYCH
WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ NA DZIAŁCE nr.: 5 z obrębu : 1-06-46, POŁOŻONEJ W
WARSZAWIE PRZY ul. RUCZAJ, SPORZĄDZONY ZGODNIE Z WYMOGAMI USTAWY Z DNIA
16.09.2011r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO.**

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

**WARSZAWA,
24.07.2024 r.**

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	PPHU „TOTEM” Dorota Olesińska, działalność gospodarcza, wpisana do CEiDG w dniu 15.05.2002r.	
Adres	Siedziba działalności w Pabianicach 95-200, ul. Partyzancka 78/84 Oferta lokali mieszkalnych prezentowana jest na portalu internetowym OTODOM, na portalu FACEBOOK	
Numer NIP i REGON	NIP, o ile został nadany 731-167-30-41	REGON, o ile taki posiada 473044130
Numer telefonu	+48 602-243-404	
Adres poczty elektronicznej	totem@kamkord.pl	
Numer faksu	BRAK	
Adres strony internetowej dewelopera	Strona internetowa Generalnego Wykonawcy - Spółki z o.o. pod nazwą Kamkord: www.kamkord.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)

Adres	Osiedle 8 domów dwulokalowych wolnostojących położonych przy ul. Rosochatej: 5aF, 5aG, 5aH, 5aJ, 5aK, 5aL, 5aM, 5aN - Warszawa
Data rozpoczęcia	23.08.2022 r.

Dorota Olesińska

[Signature]

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Budowa zakończona – 10.01.2024 r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	-
Data rozpoczęcia	-
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Osiedle 8 domów dwulokalowych wolnostojących położonych przy ul. Rosochatej: 5aF, 5aG, 5aH, 5aJ, 5aK, 5aL, 5aM, 5aN - Warszawa
Data rozpoczęcia	24.08.2022 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	10.01.2024 r.
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	Osiedle 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących dwulokalowych położonych przy ul. Ruczaj 50 w Warszawie – Wilanów, działki nr. ew. 5 , obręb 1-06-46 , Po podziale działki nr. ew. : 5/3, 5/5, 5/6, 5/7, 5/8, 5/9, 5/10, 5/11 Warszawa - Wilanów ul. Ruczaj 50,
Nr księgi wieczystej	Księgi Wieczyste : Droga wewnętrzna 5/3 – WA2M/00548851/4, działka nr. 5/5 – 50A – WA2M/00548853/8 działka nr. 5/6 – 50F – WA2M/00548854/5 działka nr. 5/7 – 50E – WA2M/00548856/9 działka nr. 5/8 – 50D – WA2M/00548857/6 działka nr. 5/9 – 50C – WA2M/00548858/3 działka nr. 5/10 – 50B – WA2M/00548314/8
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	Stan prawny wszystkich działek – własność prywatna. 5/3 – 992 m2 (ciąg pieszo-jezdny), 5/5 – 1.202 m2, 5/6 – 1.202 m2, 5/7 – 1.236 m2, 5/8 – 1.207 m2, 5/9 – 1.317 m2, 5,10 – 1.536 m2.
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)

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.

[Podpis] *[Podpis]* *[Podpis]*

w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	Tereny rolne, tereny budownictwa mieszkaniowego – jednorodzinne, wolnostojącego na działkach prywatnych.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy BRAK	Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - BRAK	Warunki Zabudowy : Decyzja nr. 4/2022 z dnia 22.02.2022 r., wydana przez Zarząd Dzielnicy Wilanów m.st. Warszawy, ul. F. Klimczaka 2
	Miejscowy plan odbudowy - BRAK	
	Inne ⁴ PRAWOMOCNE WARUNKI ZABUDOWY	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	BRAK PLANU
	Maksymalna intensywność zabudowy	-
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	-
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	-
	Maksymalna wysokość zabudowy	-
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	-
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	-
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	-
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	-
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	-
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	-
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	

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

⁴ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach:

- 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
- 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.

Dariusz Klimczak

[Signature]

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	-
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 PLANU
	Maksymalna intensywność zabudowy	-
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	-
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	-
	Maksymalna wysokość zabudowy	-
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	-
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	-
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 JEDNORODZINNA	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu: BUDOWA 6 BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH WOLNOSTOJĄCYCH WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I ZAGOSPODAROWANIEM TERENU
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	- szerokość elewacji frontowej budynku: 15 m z tolerancją +/- 20%, - dach wielospadowy o kącie nachylenia połaci 20-40 stopni,
	forma architektoniczna	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca
	usytuowanie linii zabudowy	Nieprzekraczalna linia zabudowy wzdłuż ul. Ruczaj – równoległe do drogi publicznej – zgodnie z załącznikiem graficznym nr. 1 do decyzji o warunkach zabudowy.
	intensywność wykorzystania terenu	max. wsp. – 0,18
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	opisane szczegółowo w warunkach zabudowy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	projekt budowlany budynków tj. posadowienie, konstrukcję nośną i rzędną parteru należy opracować z uwzględnieniem zagrożenia powodzią, konieczne wykonanie badań gruntowo-wodnych
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	BRAK

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

Dariusz Oluska

lg

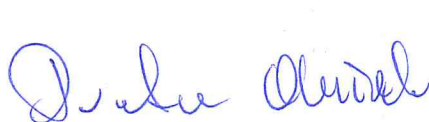
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów	BRAK
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Bezpośredni dostęp terenu inwestycji do drogi publicznej ul. Ruczaj.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	- zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej miejskiej, - odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do tymczasowych zbiorników bezodpływowych – szamb o poj. 10 m³, realizacja szamb możliwa po uzyskaniu zgody na odstąpienie od warunków technicznych wydanej przez ministra właściwego do spraw budownictwa, ogrzewanie projektowanych budynków mieszkalnych z własnego źródła ciepła, w oparciu o gaz z sieci miejskiej, dopuszcza się zastosowanie niekonwencjonalnych źródeł ciepła (pompy ciepła, kolektory słoneczne, itp.) - odprowadzenie wód opadowych z dachów i powierzchni utwardzonych na działce należy odprowadzić w całości na własnej działce za pomocą infiltracji powierzchniowej, nie dopuszcza się odprowadzania wód opadowych na działki sąsiednie.
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	60 %
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	nadziemna intensywność zabudowy	brak
	wysokość zabudowy	8,5 m
	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Informacje o obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego oraz o wydanych pozwoleniach na budowę znajdują się na ogólnodostępnej stronie internetowej Urzędu m.st. Warszawy: http://www.mapa.um.warszawa.pl
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	wydane 2 decyzje dla działek sąsiednich zabudowanych budynkami jednorodinnymi, ponadto wszelkie informacje na temat wydanych przez Prezydenta m.st. Warszawy decyzjach znajdują się na

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.

D. K. K.

[Signature]

	stronie internetowej: https://mapa.um.warszawa.pl , warstwa: decyzje o warunkach zabudowy/wydane	
decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Zgodnie z informacją publiczną, na terenach przyległych planowana jest rozbudowa sieci kanalizacyjnej	
uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	NIE DOTYCZY	
miejscowych planach odbudowy	BRAK DANYCH	
mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	na stronie http://bip.mos.gov.pl w zakładkach i rozszerzeniach dotyczących zagrożenia i ryzyka powodziowego	
Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:		
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	NIE DOTYCZY	
decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	NIE DOTYCZY	
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	NIE DOTYCZY	
decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	NIE DOTYCZY	
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	NIE DOTYCZY	
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	https://termika.pgnig.pl/node	
decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	NIE DOTYCZY	
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	NIE DOTYCZY	
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	NIE DOTYCZY	
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	NIE DOTYCZY	
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	TAK	
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	TAK	




Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone		NIE
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr. 114/PB/2023 z dnia 17.07.2023, wydana przez Prezydenta m.st. Warszawy, przeniesiona w dniu 6.06.2024 r Decyzją nr. : 107/WIL/PB/2024/P.	
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	INWESTYCJA W TRAKCIE BUDOWY – zaawansowanie ok. 85 %. Inwestycja jeszcze nie zgłoszona do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy, ul. Bitwy Warszawskiej 1920r. nr. 11, 02-366 Warszawa,	
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 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	BRAK – INWESTYCJA W TRAKCIE REALIZACJI PLANOWANE ZGŁOSZENIE DO PINB – sierpień 2024 r.	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Planowana data - 30.08.2024r. – całość osiedla.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie budowy – 23.08.2023 r. Planowana data zakończenia całości osiedla – sierpień 2024r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	6 szt.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	10 - 20 m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa lokalu jest określona przez uprawnionego geodetę na podstawie Rozp. Min. Rozwoju z dnia 11.09.2020 r w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego oraz zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie PN-ISO9836:2015 zatytułowanej „właściwości użytkowe w budownictwie, określanie i obliczanie wskaźników kubaturowych i powierzchniowych”, wymienionych w załączniku do rozporządzenia i opisanymi poniżej : 1. Pow. użytkowa lokalu jest obliczana w m2 z dokładnością do 2 miejsc po przecinku 2. Pow. użytkowa lokalu jest obliczana dla wymiarów lokalu w stanie wykończonym na poziomie podłogi, nie licząc listew przypodłogowych progów i.t.p. 3. Do powierzchni użytkowej lokalu nie są wliczane powierzchnie przekroju poziomego ścianek działowych, powierzchnie otworów na drzwi i okna oraz nisze w elementach zamykających 4. Do pow. użytkowej lokalu wliczane są elementy nadające się do demontażu, takie jak : rury, kanały	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	ŚRODKI WŁASNE

przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	NIE DOTYCZY
Środki ochrony nabywców		ZAMKNIĘTY RACHUNEK POWIERNICZY
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷	Określa BANK – 0,1 %
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	mBank S.A. - Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy: mBank S.A. – mBank S.A. korzysta także z następujących znaków towarowych: mBank, Private Banking mBanku S.A.	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	1. umowa deweloperska - 10 %, 2. umowa przenosząca własność na klienta – 90 %.	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Nie przewidziano waloryzacji	
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	Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej w następujących przypadkach: 1) jeżeli w niniejszej Umowie nie znajdują się elementy, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej, _____ 2) jeżeli informacje zawarte w niniejszej Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub załącznikach do Prospektu Informacyjnego, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, to jest zmian, które nastąpiły w treści Prospektu Informacyjnego lub w jego załącznikach, w czasie pomiędzy doręczeniem Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami, a podpisaniem Umowy, _____ 3) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy, zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy Deweloperskiej 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 w jego załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę Deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania niniejszej Umowy,	

⁷ Zgodnie z art. 48 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 oraz z 2023 r. poz. 1114) 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. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Dariusz Włodarczyk

[Signature]

- 5) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą Umowę nie zawiera informacji lub danych określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy Deweloperskiej, -----
- 6) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę praw wynikających z niniejszej Umowy, w terminie zastrzeżonym niniejszą Umową, -----
- 7) w przypadku gdy po wypowiedzeniu Umowy Rachunku Powierniczego, Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej, -----
- 8) 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 punkcie (to jest gdy nie posiada żadnego z tych dokumentów), jeżeli istnieje obciążenie hipoteczne na Przedmiotowej Nieruchomości, -----
- 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, poinformowania Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku, o zawarciu umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem i obowiązku przekazania Nabywcy oświadczenia tego innego banku, potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki z Zamkniętego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy Deweloperskiej, -----
- 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu, którą Deweloper uznał za istotną w protokole końcowego odbioru Lokalu, -----
- 11) w przypadku stwierdzenia istnienia wady istotnej Lokalu mieszkalnego w ramach powtórnego odbioru końcowego Lokalu mieszkalnego i potwierdzenia istnienia tej wady istotnej przez rzeczoznawcę budowlanego, -----
- 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania Umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2022 roku, poz. 1520).

Deweloper ma prawo odstąpić od umowy w przypadkach :

- 1) Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej w przypadku niezapłacenia przez Nabywcę Ceny w terminach lub wysokościach określonych w niniejszej Umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.
- 2) Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do końcowego odbioru technicznego Lokalu lub zawarcia Umowy Przeniesienia Własności, o którym mowa w art. 1 Ustawy Deweloperskiej, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----
- 3) W sytuacjach wskazanych w ust.: 8 i 9 powyżej Deweloper będzie uprawniony do zatrzymania Zadatku.

Szczegółowe warunki odstąpienia od umowy wraz z opisującą procedurą zostały określone w umowie deweloperskiej oraz w art. 43 ustawy z dnia 20 maja 2021 r., o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

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

[Signature] *[Signature]* *[Signature]*

nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;

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

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

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

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy], prowadzącym/prowadzącej otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Dariusz Olwinśka

Be

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy],
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy] korzysta także z następujących znaków towarowych:

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Ok. 1.765.000, zł brutto – na dzień rozpoczęcia sprzedaży	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	173 m²	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	10.200, zł brutto	
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	31.12.2024	
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	Liczba kondygnacji	2
	Technologia wykonania	tradycyjna
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Budynki nie posiadają wewnętrznej części wspólnej (poza elementami opisanymi w akcie). Teren wokół budynków od strony podjazdów do garaży i wejść wyłożony kostką betonową.



z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba lokali w budynku	2
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	2 + 2
	Dostępne media w budynku	- energia elektryczna - woda z sieci wodociągowej - światłowód (po podpisaniu umowy Kupującego z zewnętrznym dostawcą)
	Dostęp do drogi publicznej	Bezpośredni dostęp terenu inwestycji do drogi publicznej ul. Ruczaj.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	W budynku znajdują się dwa lokale mieszkalne stanowiące swoje lustrzane odbicie. Każdy lokal ma 1 miejsce postojowe w garażu i 1 miejsce na zewnątrz budynku	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Powierzchnia użytkowa każdego z lokali to ok. 173 m ² – dokładne obliczenie powierzchni nastąpi na etapie tworzenia kartoteki lokali i uzyskiwania zaświadczeń o samodzielności lokali. Obmiary wykonywane będą przez uprawnionego geodetę. <u>Szczegółowy opis standardu wykonania budynków i lokali jest określony w Załączniku nr. 4 do niniejszego prospektu.</u>	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Planowany termin – wrzesień 2024r.	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	...	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	BRAK	
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	BRAK	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	BRAK	

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

PPHU "TOTEM"
Dorota Olesińska
95-200 Pabianice
ul. Partyzancka 78/84
NIP 731-167-30-41, Reg. 473044130

Dorota Olesińska

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)..
 4. Opis standardu i wykończenia inwestycji.
-

Dariusz Chmura

Dr