

**Dotyczy Przedsięwzięcia Deweloperskiego „Corso – etap I”
w Łodzi przy ul. Kasprzaka**

PROSPEKT INFORMACYJNY

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

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	CORSO VFM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Wpisana do rejestru KRS: 0000923279	
Adres	Siedziba Dewelopera: Al. Jerozolimskie 142B, 02-305 Warszawa	
Numer NIP i REGON	7011052441	520011188
Numer telefonu	+48 22 290 63 30	
Adres poczty elektronicznej	lodz@vfm.pl	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.vfm.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA
VFM Corso sp. z o. o. jest spółką celową powołaną do realizacji projektu deweloperskiego „Corso” w Łodzi przy ul. Kasprzaka, w ramach którego realizowane jest m.in. przedsięwzięcie deweloperskie „Corso – etap I”, którego realizacja rozpoczęła się w II kwartale 2023 roku, a jej ukończenie planowane na I kwartał 2026 roku. Jednym ze współników spółki VFM Corso sp. z o.o. jest spółka VFM Sp. z o.o., spółka matka Grupy VFM. Spółki z Grupy VFM zrealizowały i realizują: - w 2019 roku przedsięwzięcie deweloperskie „Okrzei 21”, na które składa się budynek mieszkalny z 28 mieszkaniami i parkingiem naziemnym. Rozpoczęcie Inwestycji nastąpiło w IV kwartale 2017 roku, a budynek został oddany do użytkowania w I kwartale 2019 roku (prowadzone przez Spółkę VFM Sp. z o.o.), - w 2020 roku przedsięwzięcie deweloperskie „Nawrot 48” w Łodzi, na które składa się budynek mieszkalno-usługowy w zabudowie pierzejowej z 61 lokalami mieszkalnymi i 3 lokalami usługowymi w parterze budynku oraz garażem podziemnym. Budynek został oddany do użytkowania 9 kwietnia 2020 roku (prowadzone przez Spółkę VFM Sp. z o.o.), - przedsięwzięcie deweloperskie „Nowe Okrzei”, na które składała się budowa 5 budynków mieszkalnych w sumie ze 115 mieszkaniami i parkingiem naziemnym. Ostatni z budynków został oddany do użytkowania w IV kwartale 2020 roku (prowadzone przez Spółkę VFM Sp. z o.o.),

- przedsięwzięcie deweloperskie „Apartamenty Orologio – budynki A i B”, na które składała się realizacja dwóch budynków łącznie na 148 lokali mieszkalnych. Oba budynki zostały oddane do użytkowania w czerwcu 2022 roku (prowadzone przez spółkę celową Błonie VFM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.),
- przedsięwzięcie deweloperskie „Apartamenty Orologio – budynki C i D”, na które składała się realizacja dwóch budynków łącznie na 102 lokale mieszkalne. Oba budynki zostały oddane do użytkowania w sierpniu 2023 roku (prowadzone przez spółkę celową VFM Orologio sp. z o.o.),
- przedsięwzięcie deweloperskie „Nowa Płocka”, na którą składa się realizacja dwóch budynków obejmujących łącznie 58 lokali mieszkalnych. Pierwszy z budynków został oddany do użytkowania w listopadzie 2022 roku a drugi w maju 2023 roku (zrealizowane przez spółkę celową VFM Płocka - Zaczkowski, Ziółkowski, Mądry spółka komandytowa),
- przedsięwzięcie deweloperskie „7. Dzielnica – Głowackiego - budynki A i B”, na które składa się realizacja dwóch budynków (etap I) łącznie 89 lokali mieszkalnych. Oba budynki zostały oddane do użytkowania w III kwartale 2023 roku (prowadzone przez spółkę celową 7DZIELNICA VFM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.),
- przedsięwzięcie deweloperskie „7. Dzielnica – Głowackiego - budynek F”, na które składa się realizacja jednego budynku (etap IIIa) składającego się z 53 lokali mieszkalnych. Planowany termin zakończenia budowy etapu IIIa to II kwartał 2025 roku. (prowadzone przez spółkę celową 7DZIELNICA VFM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.),
- przedsięwzięcie deweloperskie „7. Dzielnica – Głowackiego - budynek E”, na które składa się realizacja jednego budynku (etap IIIb) składającego się z 42 lokali mieszkalnych. Planowany termin zakończenia budowy etapu IIIa to IV kwartał 2025 roku. (prowadzone przez spółkę celową 7DZIELNICA VFM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.),
- przedsięwzięcie deweloperskie „7. Dzielnica – Olimpijska Budynek A”, na którą składa się realizacja budynku (etap I) obejmującego 128 lokali mieszkalnych. Zakończenie inwestycji planowane jest na II kwartał 2025 roku (prowadzone przez spółkę celową VFM Olimpijska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością).
- przedsięwzięcie deweloperskie „7. Dzielnica – Olimpijska Budynek B”, na którą składa się realizacja budynku (etap II) obejmującego 122 lokale mieszkalne. Zakończenie inwestycji planowane jest na III kwartał 2026 roku (prowadzone przez spółkę celową VFM Olimpijska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością).

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

Adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Przeciwko Corso VFM Sp. z o.o. nie prowadzono ani nie prowadzi się jakiegokolwiek postępowania egzekucyjnego.
---	---

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU

Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	ul. Kasprzaka, 91-078 Łódź działki ewidencyjne nr 17/57, 32/52, 46/16, 46/43, 46/44, 46/47, 46/48 obręb geodezyjny 0008 Łódź Polesie
Numer księgi wieczystej	1. LD1M/00364244/5 – działki ewidencyjne nr 46/16, 46/43, 46/44, 46/47, 46/48, 2. LD1M/00364245/2 – działka ewidencyjna nr 17/57, 3. LD1M/00366462/3 – działka ewidencyjna nr 32/52.
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	W działach IV wyżej opisanych Ksiąg Wieczystych, tj. Ksiąg Wieczystych o numerze LD1M/00364244/5, o numerze LD1M/00364245/2 oraz o numerze LD1M/00366462/3 wpisana jest hipoteka umowna łączna do kwoty 48.081.113,00 zł (CZTERDZIEŚCI OSIEM MILIONÓW OSIEMDZIESIĄT JEDEN TYSIĘCY STO TRZYNAŚCIE) zabezpieczająca kredyt, roszczenia o odsetki, należności uboczne w tym opłaty i prowizje, umowa kredytowa nr U0003764722533 o kredyt nieodnawialny na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego z dnia 12 kwietnia 2024r. oraz kredyt, roszczenia o odsetki, należności uboczne w tym opłaty i prowizje, umowa kredytowa nr U0003764722761 o kredyt na vat odnawialny w rachunku kredytowym z dnia 12 kwietnia 2024r., ustanowiona na rzecz Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, REGON 141387142, KRS 0000305178.
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym	Nie dotyczy

nieruchomości		
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia przedstawia Załącznik nr 3 do Prospektu informacyjnego – część ogólna.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Plan ogólny gminy Miasta Łodzi nie został jeszcze uchwalony. W dalszym ciągu na terenie miasta Łodzi obowiązuje Uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” z dnia 28 marca 2018 r. Link do strony, na której jest zamieszczone studium: https://bip.uml.lodz.pl/wladze/rada-miejska-w-lodzi/wyszukiwarka-uchwal/?tx_edgelegalacts_legalacts%5BlegalAct%5D=44351&tx_edgelegalacts_legalacts%5Baction%5D=show&tx_edgelegalacts_legalacts%5Bcontroller%5D=LegalAct Granice ustaleń aktu: https://mapa.lodz.pl/portal/apps/webappviewer/index.html?id=afb4607e029b4999ae7e57a574ddd602
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Uchwała nr LIX/1783/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 11 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującego teren inwestycji.
	Miejscowy plan odbudowy	Teren inwestycji nie jest objęty miejscowym planem odbudowy
	Inne	Teren jest objęty uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi nr XXXVII/966/16 z dnia 16.11.2016r., zmienioną uchwałą nr LXII/1597/17 z dnia 13.12.2017 w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz

		rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, dla miasta Łodzi o której podjęto uchwałę w sprawie przygotowania zmian LVI/1349/17 z dnia 30.08.2017 r.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Brak obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego
	Maksymalna wysokość zabudowy	Brak obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Brak obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Brak obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Brak obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Brak planu zagospodarowania przestrzennego
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak planu zagospodarowania przestrzennego
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak planu zagospodarowania przestrzennego
	Maksymalna wysokość zabudowy	Brak planu zagospodarowania przestrzennego
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak planu zagospodarowania przestrzennego
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie	Brak planu zagospodarowania przestrzennego

	czynnej	
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak planu zagospodarowania przestrzennego
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	Decyzja nr DPRG-UA-VII.2047.2021 z dnia 10 grudnia 2021 r. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami; inwestycja obejmująca budowę: – budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami (w tym handel o pow. sprzedaży do 600 m²) i garażem (łączna powierzchnia użytkowa garaży i parkingów do 5000 m²) – infrastruktury technicznej / urządzeń budowlanych w tym: – układu komunikacji wewnętrznej i stanowisk postojowych, sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, zewnętrznych instalacji: wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej i ciepłowniczej
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Szerokość elewacji frontowej od ul. Kasprzaka od 25,2 m do 31,0 m Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki od 16,0 m do 26,0 m, dopuszcza się wysokość części parterowej do 4,5 m
	forma architektoniczna	Kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 1° do 10° Wysokość głównej kalenicy / attyki – do 26 m Układ połaci dachowych – wielospadowy lub jednospadowy Kierunek kalenicy / attyki – równoległy lub prostopadły do północnej granicy działki 17/28 (obecnie 17/57)
	usytuowanie linii zabudowy	Nieprzekraczalna linia zabudowy od ul. Kasprzaka – nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do terenu objętego wnioskiem: 0,37 – 0,43
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Inwestycja powinna być zgodna z: ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219) ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 624) ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098) ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2020 r. poz. 1439) ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247).

	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Inwestycja powinna być zgodna z: ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz. 710) w tym z art. 32: „Kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkryje przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić tym wojewódzkiego konserwatora zabytków.”
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz.1333) obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy projektować w sposób określony w przepisach, w tym technicznobudowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań podstawowych dotyczących: bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród oraz zapewniając warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem obiektu, w tym m. in. odpowiednie usytuowanie na działce, poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa komunikacyjna inwestycji zgodnie z wnioskiem: przez istniejący zjazd z ul. Kasprzaka. Dla obsługi planowanej inwestycji należy zapewnić stanowiska postojowe dla samochodów poza pasami dróg publicznych w liczbie: - minimum jedno stanowisko na każde mieszkanie, lecz nie mniej niż jedno stanowisko na 60 m ² powierzchni mieszkań - dla usług i handlu: 25-40 stanowisk / 1000 m ² pow. użytkowej Należy spełnić wymagania wynikające z ustawy z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych (Dz. U z 2021 r. poz. 110).
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie	Zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, ciepło - z sieci,

	infrastruktury technicznej	odprowadzenie ścieków sanitarnych, wód opadowych - do sieci kanalizacyjnej, na warunkach określonych przez gestorów sieci.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie określa
	Nadziemna intensywność zabudowy	Nie określa
	Wysokość zabudowy	Od 16 m do 26 m
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Informacje zawarte w załączniku nr 2 do prospektu
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Informacje zawarte w załączniku nr 2 do prospektu
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Informacje zawarte w załączniku nr 2 do prospektu
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Informacje zawarte w załączniku nr 2 do prospektu
	miejscowych planach odbudowy	Informacje zawarte w załączniku nr 2 do prospektu
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Informacje zawarte w załączniku nr 2 do prospektu
	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	Informacje zawarte w załączniku nr 2 do prospektu
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Informacje zawarte w załączniku nr 2 do prospektu
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Informacje zawarte w załączniku nr 2 do prospektu
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Informacje zawarte w załączniku nr 2 do prospektu
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Informacje zawarte w załączniku nr 2 do prospektu
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Informacje zawarte w załączniku nr 2 do prospektu
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Informacje zawarte w załączniku nr 2 do prospektu
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Informacje zawarte w załączniku nr 2 do prospektu
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Informacje zawarte w załączniku nr 2 do prospektu

	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Informacje zawarte w załączniku nr 2 do prospektu
--	--	---

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 DPRG-UA-XIV.1806.2022 z dnia 28 września 2022 roku wydana przez Prezydenta Miasta Łodzi (nr kancelaryjny DPRG-UA-XIV-6740.117.2022 191408.PM)	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie prac budowlanych nastąpiło 20 czerwca 2023 roku. Zakończenie prac planowane jest do 31 marca 2026 roku.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Nie dotyczy
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Ostateczny pomiar powierzchni lokali mieszkalnych oraz pomiar powierzchni balkonów i tarasów zostanie ustalony na podstawie obmiaru tych powierzchni i zostanie dokonany w ramach inwentaryzacji powykonawczej inwestycji zgodnie z normą PN-ISO 9836:2015-12 przy użyciu dalmierza laserowego wg następujących podstawowych zasad:	

	• powierzchnia użytkowa lokalu jest obliczana w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku (tj. z dokładnością do 0,01m²), • powierzchnia użytkowa lokalu jest obliczana dla wymiarów lokalu w stanie wykończonym, na poziomie podłogi, nie licząc listew przypodłogowych, progów itp. • do powierzchni użytkowej lokalu nie są wliczane powierzchnie otworów na drzwi okna oraz nisze w elementach zamykających.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne i inne –25% Kredyt – 75%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Alior Bank 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	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Bezpieczeństwo środków gromadzonych na mieszkaniowych rachunkach powierniczych typu otwartego polega w szczególności na: • całkowitej kontroli banku nad wypłatami z rachunku (deweloper nie dysponuje środkami zgromadzonymi na rachunku w sposób swobodny), • zakazie wykorzystywania środków na cele inne niż wskazane w umowie deweloperskiej, związane z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego, • wyłączeniu zgromadzonych tam środków z postępowania egzekucyjnego skierowanego przeciwko deweloperowi (posiadaczowi rachunku) oraz masy upadłości dewelopera, Bank dokonuje kontroli dewelopera i przedsięwzięcia deweloperskiego przed każdą wypłatą z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. Rachunek powierniczy otwarty - mieszkaniowy rachunek powierniczy służy do gromadzenia i przechowywania środków pieniężnych, powierzonych Posiadaczowi rachunku przez osoby trzecie (osoby fizyczne), zwane "Nabywcami", na podstawie odrębnej umowy, zwanej "umową deweloperską". Nabywcy wpłacają na rachunek środki pieniężne w celu spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz Posiadacza rachunku na poczet ceny nabycia.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Alior Bank Spółka Akcyjna	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Przedsięwzięcie Deweloperskie „CORSO – etap I” zostało podzielone na osiem etapów: 1. Zakup gruntu, pozwolenia i przygotowanie placu budowy, w tym: • zakup gruntu, • projekt budowlany, • pozwolenie na budowę, • przygotowanie terenu na cele budowy (w tym	

	przygotowanie zaplecza budowy, ogrodzenie terenu budowy).
2.	Wykop i fundamenty, w tym: - roboty ziemne – wykop, - fundamenty – konstrukcja żelbetowa.
3.	Poziom -1, w tym: - ściany konstrukcyjne -1, - strop nad -1, za wyjątkiem otworu montażowego na potrzeby dźwigu, - konstrukcja szachtu windowego i schodów -1.
4.	Parter, I i II piętro, w tym: - ściany konstrukcyjne parteru, - strop nad parterem za wyjątkiem otworu montażowego na potrzeby dźwigu, - konstrukcja szachtu windowego i schodów parteru; - ściany konstrukcyjne I piętra, - strop nad I piętrzem, - konstrukcja szachtu windowego i schodów I piętra, - ściany konstrukcyjne II piętra, - strop nad II piętrzem, - konstrukcja szachtu windowego i schodów II piętra.
5.	III, IV i V piętro, w tym: - ściany konstrukcyjne III piętra, - strop nad III piętrzem, - konstrukcja szachtu windowego i schodów III piętra, - ściany konstrukcyjne IV piętra, - strop nad IV piętrzem, - konstrukcja szachtu windowego i schodów IV piętra, - ściany konstrukcyjne V piętra, - strop nad V piętrzem, - konstrukcja szachtu windowego i schodów V piętra.
6.	VI, VII piętro oraz attyka, w tym: - ściany konstrukcyjne VI piętra, - strop nad VI piętrzem, - konstrukcja szachtu windowego i schodów VI piętra, - ściany konstrukcyjne VII piętra, - strop nad VII piętrzem, - konstrukcja szachtu windowego i schodów VII piętra;
7.	Instalacje i izolacja dachu, stolarka okienna, w tym: - ściany międzylokalowe, - ściany działowe, - stolarka okienna, - piony instalacji wod-kan., - piony wentylacji, - piony instalacji c.o., - okablowanie instalacji elektrycznych wewnętrznych w mieszkaniach, - izolacje przeciwwodne dachu, - tynki wewnętrzne w mieszkaniach, - instalacja centralnego ogrzewania w mieszkaniach, - instalacje wod.-kan. w mieszkaniach, - elewacja (tynki, cokół).

	8. Zakończenie budowy, w tym: • montaż osprzętu w mieszkaniach (biały montaż elektryczny, grzejniki, szafki teletechniczne, domofony), • balustrady i inne elementy, • nawierzchnie utwardzone, w tym zewnętrzny parking i elementy małej architektury (tarasy, ogrodzenie), • prace wykończeniowe wewnętrzne, w tym stolarka drzwiowa i roboty malarskie, • uzbrojenie kotłowni lub uzbrojenie węzła cieplnego, • montaż urządzeń, w tym windy, • instalacje zewnętrzne i przyłącza mediów do inwestycji, • uzyskanie ostatecznego i prawomocnego pozwolenia na użytkowanie budynku, przy czym wypłata środków pieniężnych z ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego nastąpi po stwierdzeniu zakończenia ostatniego etapu oraz dostarczeniu przez Dewelopera wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącego 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 wraz z wydrukiem z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości odpisu zwykłego księgi wieczystej pobranym w dniu sporządzenia w/w aktu notarialnego potwierdzającym powyższe. Procentowy, szacunkowy podział kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach Przedsięwzięcia Deweloperskiego w odniesieniu do etapów przedstawionych powyżej przedstawia się następująco: 1. 20% 2. 15% 3. 15% 4. 10% 5. 10% 6. 10% 7. 10% 8. 10% Koszt żadnego z etapów nie będzie wyższy niż 25% i niższy niż 10% ogólnej kwoty kosztów Przedsięwzięcia Deweloperskiego.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena brutto uwzględnia stawkę podatku od towarów i usług VAT (dalej „Stawka VAT”) obowiązującą w dniu zawarcia niniejszej umowy. Strony postanawiają, że w razie zmiany Stawki VAT powodującej zmianę Ceny brutto, kolejna część Ceny brutto, której termin zapłaty przypada po zmianie Stawki VAT zostanie odpowiednio zmieniona, tj. zwiększona lub zmniejszona stosownie do zmiany Stawki VAT.
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 prawnabywcy	Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia (zgodnie z art. 43 ust. 1 pkt 1-5 i art. 43 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej): 1. jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej, albo elementów, o których mowa w art. 36 Ustawy Deweloperskiej, 2. jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są

lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w jego załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, 3. jeżeli Deweloper nie doręczył 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 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 stanowiącego załącznik do Ustawy Deweloperskiej. Ponadto Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej (zgodnie z art. 43 ust. 1 pkt 6-12 i art. 43 ust. 3-6 Ustawy Deweloperskiej): 6. w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy, przy czym 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, 7. w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej, 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 Deweloperskiej, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia, 9. w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej, 10. w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej, 11. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej, 12. jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe. Nabywca ma także prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej: 1. w przypadku, gdy obmiar powykonawczy Lokalu wykaże inną powierzchnię, tj. zmniejszoną lub zwiększoną o ponad 2 % (dwa procent) w stosunku do powierzchni projektowanej, zgodnie z postanowieniami § 8 ust. 2 umowy deweloperskiej,
---	---

	2. w przypadku zmiany Ceny brutto w wyniku zmiany Stawki VAT, zgodnie z postanowieniami § 8 ust. 1 umowy deweloperskiej.
INNE INFORMACJE	
W związku z realizowanym Przedsięwzięciem Deweloperskim oraz zgodnie z bezwzględnie obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym Corso VFM Sp. z o.o. zastrzega sobie prawo do obciążenia nieruchomości poprzez ujawnianie w dziale III prowadzonej dla nieruchomości księgi wieczystej roszczeń nabywców lokali o ustanowienie odrębnej własności lokali i o przeniesienie tego prawa. W związku z wpisem na rzecz Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, REGON 141387142, KRS 0000305178, hipoteki umownej łącznej do kwoty 48.081.113,00 zł (czterdzieści osiem milionów osiemdziesiąt jeden tysięcy sto trzysta trzy złote) zabezpieczającej kredyt, roszczenia o odsetki, należności uboczne w tym opłaty i prowizje, umowa kredytowa nr U0003764722533 o kredyt nieodnawialny na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego z dnia 12 kwietnia 2024r. oraz kredyt, roszczenia o odsetki, należności uboczne w tym opłaty i prowizje, umowa kredytowa nr U0003764722761 o kredyt na vat odnawialny w rachunku kredytowym z dnia 12 kwietnia 2024r., bank Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie wydał 16 kwietnia 2024 roku zaświadczenie warunkowej zgody na zwolnienie obciążenia hipotecznego oraz wyodrębnienie lokalu mieszkalnego/niemieszkalnego wraz z częściami przynależnymi (promesa ogólna) z którego wynika, że lokale mieszkalne i Niemieszkalne oraz komórki lokatorskie i miejsca parkingowe położone w Łodzi, przy ulicy Kasprzaka, wybudowane w ramach realizowanego Przedsięwzięcia Deweloperskiego będą przedmiotem zawieranych przez Kupujących ze Spółką Umów Deweloperskich (Umów Sprzedaży) lub innych umów zawieranych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego będą wyodrębniane, bez obciążenia hipotecznego do nowo założonej księgi wieczystej dla tych lokali mieszkalnych/niemieszkalnych pod warunkiem zapłaty pełnej ceny zakupu przez Kupującego, wynikającej z Umowy Deweloperskiej (Umowy Sprzedaży) lub innej umowy zawartej z nabywcami w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego na indywidualny rachunek do wpłat Nabywcy (Unikatowy Identyfikator), wskazany również w Umowie Deweloperskiej (Umowie Sprzedaży) lub innej umowie zawartej z nabywcami w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego – nadany do otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego Dewelopera o numerze 04 2490 0005 0000 4600 0006 9612 w przypadku, gdy taki wymóg wynika z ustawy deweloperskiej, lub na rachunek 58 2490 0005 0000 4650 4173 7633 w PLN w pozostałych przypadkach. Corso VFM Sp. z o.o. przy realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego korzysta z finansowania zewnętrznego, stąd Deweloper zastrzega sobie prawo do obciążania nieruchomości poprzez ujawnianie w działach IV prowadzonych dla nieruchomości ksiąg wieczystych hipoteką lub hipotekami na rzecz banków finansujących, które udzielają finansowania lub współfinansowania Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Lokal mieszkalny zostanie sprzedany Nabywcy w stanie wolnym od obciążeń na rzecz osób trzecich oraz innych wad prawnych. Wypełnienie powyższego zobowiązania w odniesieniu do hipoteki (lub hipotek), które obciążają lub mogą w przyszłości obciążać nieruchomość jako zabezpieczenie spłaty kredytu (kredytów), będzie polegało na przedstawieniu zgody banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego. W biurze firmy CORSO VFM Sp. z o.o. zainteresowani mogą zapoznać się z: 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, 2) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego spółki Corso VFM Sp. z o.o., 3) kopią pozwolenia na budowę, 4) sprawozdaniem finansowym spółki firmą CORSO VFM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie za okres ostatniego roku – jako spółki celowej, sprawozdaniem finansowym spółki firmą VFM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz spółki firmą PRECAPITAL PRIME spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa - za ostatnie dwa lata – jako spółek dominujących,	

5) projektem budowlanym,

6) zgodą banku na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia.

Środki pieniężne zgromadzone w Alior Bank Spółka Akcyjna, prowadzącym otwarty 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).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

– ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Alior Bank Spółka Akcyjna,

– 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,

– Alior Bank Spółka Akcyjna korzysta także z następujących znaków towarowych:

- Alior – znak słowny
- Alior Bank – znak graficzny
- Alior Faktor – znak słowny
- eFX Trader – znak słowny
- Alior Leasing – znak graficzny
- Alior Bank. Wyższa Kultura. Bank Nowości – znak słowny
- Alior Bank. Bank Przedsiębiorczości – znak słowny
- RBL_ – znak słowny
- Alior TFI – znak graficzny
- Alior Pay – znaki graficzne
- Stylizowana litera „a” – znak graficzny.

Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>.

Załączniki:

1. Wzór Umowy deweloperskiej
2. Załącznik nr 2 do Prospektu informacyjnego – część ogólna - Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim
3. Załącznik nr 3 do Prospektu informacyjnego – część ogólna - Sąsiedztwo inwestycji

4. Załącznik nr 4 do Prospektu informacyjnego – część ogólna - 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).

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....