**Stan na dzień sporządzenie prospektu informacyjnego**

**2026-10-09**

**Dotyczy Przedsięwzięcia Deweloperskiego „7. Dzielnica – Głowackiego – budynek D" położonego w Sochaczewie przy ul. Bartosza Głowackiego**

# PROSPEKT INFORMACYJNY

## CZĘŚĆ OGÓLNA

### I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

| **DANE DEWELOPERA** | | |
|---|---|---|
| Deweloper | **7DZIELNICA VFM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.**<br>Wpisana do rejestru KRS : 0000866534 | |
| Adres | Siedziba Dewelopera: Al. Jerozolimskie 142B, 02-305 Warszawa<br>Biuro Sprzedaży Mieszkań: ul. Olimpijska 10/U5, 96-500 Sochaczew | |
| Numer NIP i REGON | NIP: 7011002360 | REGON: 387429708 |
| Numer telefonu | +48 22 290 63 30 | |
| Adres poczty elektronicznej | sprzedaz@vfm.pl | |
| Numer faksu | brak | |
| Adres strony internetowej dewelopera | www.vfm.pl | |

### II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

**HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA**

7Dzielnica VFM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. jest spółką celową powołaną do realizacji projektu deweloperskiego „7. Dzielnica – Głowackiego" w Sochaczewie przy ul. Bartosza Głowackiego, w ramach którego zostały zrealizowane przedsięwzięcia deweloperskie:
- „7. Dzielnica – Głowackiego - budynek A" obejmujący realizację jednego budynku (Etap I). W ramach tego przedsięwzięcia powstały 44 lokale mieszkalne, a budynek został oddany do użytkowania w III kwartale 2023 roku,
- „7. Dzielnica – Głowackiego - budynek B", obejmujący realizację jednego budynku (Etap I). W ramach tego przedsięwzięcia powstało 45 lokali mieszkalnych, a budynek został oddany do użytkowania w III kwartale 2023 roku,
- „7. Dzielnica – Głowackiego - budynek F", obejmujący realizację jednego budynku (etap IIIa). W ramach tego przedsięwzięcia powstały 53 lokale mieszkalne, a budynek został oddany do użytkowania w I kwartale 2025 roku.
- „7. Dzielnica – Głowackiego - budynek E", obejmujący realizację jednego budynku (etap IIIa). W ramach tego przedsięwzięcia powstały 42 lokale mieszkalne, a budynek został oddany do użytkowania w II kwartale 2025 roku.

<u>Obecnie Spółka prowadzi realizację przedsięwzięcia deweloperskiego:</u>
- „7. Dzielnica – Głowackiego - budynek C", obejmującego realizację jednego budynku (etap IIIb) składającego się z 48 lokali mieszkalnych. Planowany termin zakończenia budowy budynku C to II kwartał 2027 roku,
**- „7. Dzielnica – Głowackiego - budynek D",** obejmującego realizację jednego budynku (etap IIIb) składającego się z 47 lokali mieszkalnych, którego **realizacja rozpoczęła się w II kwartale 2025 roku. Planowany termin zakończenia budowy budynku D to II kwartał 2027 roku,**
- „7. Dzielnica – Głowackiego – budynki G i H", obejmującego realizację dwóch budynków (etap IV) łącznie na 73 lokale mieszkalnych (29 lokali w budynku G i 44 lokale w budynku H). Rozpoczęcie prac budowalnych nastąpiło w I kwartale 2026 roku. Termin zakończenia budowy budynków G i H został zaplanowany na II kwartał 2028 roku.

Jednym ze wspólników spółki 7DZIELNICA VFM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. jest spółka VFM Sp. z o.o., spółka matka Grupy VFM. Spółki z Grupy VFM zrealizowały i realizują:
- przedsięwzięcie deweloperskie „Okrzei 21", obejmującego realizację jednego budynku mieszkalnego z 28 mieszkaniami i parkingiem naziemnym. Budynek został oddany do użytkowania

w I kwartale 2019 roku (prowadzone przez Spółkę VFM Sp. z o.o.),
- przedsięwzięcie deweloperskie „Nawrot 48" w Łodzi, obejmującego realizację jednego budynku mieszkalno-usługowego w zabudowie pierzejowej z 61 lokalami mieszkalnymi i 3 lokalami usługowymi w parterze budynku oraz garażem podziemnym. Budynek został oddany do użytkowania w II kwartale 2020 roku (prowadzone przez Spółkę VFM Sp. z o.o.),
- przedsięwzięcie deweloperskie „Nowe Okrzei", obejmującego realizację 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", obejmującego realizację dwóch budynków łącznie na 148 lokali mieszkalnych. Oba budynki zostały oddane do użytkowania w II kwartale 2022 roku (prowadzone przez spółkę celową Błonie VFM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.),
- przedsięwzięcie deweloperskie „Apartamenty Orologio – budynki C i D", obejmującego realizację dwóch budynków łącznie na 102 lokale mieszkalne. Oba budynki zostały oddane do użytkowania w III kwartale 2023 roku (prowadzone przez spółkę celową VFM Orologio sp. z o.o.),
- przedsięwzięcie deweloperskie „Nowa Płocka", obejmującego realizację dwóch budynków łącznie na 58 lokali mieszkalnych. Pierwszy z budynków został oddany do użytkowania w III kwartale 2022 roku a drugi w II kwartale 2023 roku (zrealizowane przez spółkę celową VFM Płocka - Zaczkowski, Ziółkowski, Mądry spółka komandytowa),
- przedsięwzięcie deweloperskie „7. Dzielnica – Olimpijska Budynek A", obejmującego realizację jednego budynku (etap I) na 128 lokali mieszkalnych i 5 lokali usługowych. Budynek został oddany do użytkowania w III kwartale 2024 roku (prowadzone przez spółkę celową VFM Olimpijska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością),
- przedsięwzięcie deweloperskie „7. Dzielnica – Olimpijska Budynek B", obejmującego realizację jednego budynku (etap II) na 122 lokale mieszkalne. Budynek został oddany do użytkowania w I kwartale 2026 roku (prowadzone przez spółkę celową VFM Olimpijska sp. z o.o.),
- przedsięwzięcie deweloperskie „7. Dzielnica – Olimpijska – Budynek C", obejmujące budowę jednego budynku mieszkalnego na 106 lokali mieszkalnych. Rozpoczęcie budowy nastąpiło w I kwartale 2026 roku, zaś zakończenie budowy planowane jest w III kwartale 2028 roku (prowadzone przez spółkę celową VFM Olimpijska C sp. z o.o.),
- przedsięwzięcie deweloperskie „Corso – Etap 1", obejmującego realizację jednego budynku na 112 lokali mieszkalnych oraz 4 lokale usługowe. Budynek został oddany do użytkowania w IV kwartale 2025 roku (prowadzone przez spółkę celową Corso VFM sp. z o.o.),
- przedsięwzięcie deweloperskie „Corso – Etap 2A", obejmującego realizację jednego budynku na 121 lokali mieszkalnych oraz 3 lokale usługowe. Planowane oddanie budynku do użytkowania to III kwartał 2026 roku (prowadzone przez spółkę celową Corso VFM 2A spółka z ograniczoną odpowiedzialnością),
- przedsięwzięcie deweloperskie „Stacja Błonie - bud A", obejmujące realizację jednego budynku mieszkalnego z 51 lokalami mieszkalnymi. Planowany termin zakończenia budowy budynku A to III kwartał 2027 roku (realizowane przez spółkę celową VFM Stacja Błonie 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
- przedsięwzięcie deweloperskie „Stacja Błonie - bud B", obejmujące realizację jednego budynku mieszkalnego z 47 lokalami mieszkalnymi, którego realizacja rozpoczęła się w II kwartale 2025 roku. Planowany termin zakończenia budowy budynku B to III kwartał 2027 roku (realizowane przez spółkę celową VFM Stacja Błonie 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością),
- przedsięwzięcie deweloperskie „Stacja Błonie - bud C", obejmujące realizację jednego budynku mieszkalnego z 51 lokalami mieszkalnymi, którego realizacja rozpoczęła się w I kwartale 2026 roku a jej ukończenie planowane jest na II kwartał 2028 roku (prowadzone przez spółkę celową VFM Stacja Błonie 1 sp. z o.o.),
- przedsięwzięcie deweloperskie „Apartamenty 3 Maja" obejmujące realizację jednego budynku mieszkalnego z 43 lokalami mieszkalnymi. Planowany termin zakończenia budowy budynku to I kwartał 2028 roku (realizowane przez spółkę celową VFM Apartamenty 3 Maja sp. z o.o.).

| **PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)** | |
|---|---|
| Adres | ul. Głowackiego 3a, 96-500 Sochaczew |
| Data rozpoczęcia | 05 lipca 2021 roku |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie | 07 września 2023 roku |
| **PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO** | |
| Adres | ul. Głowackiego 5a, 96-500 Sochaczew |
| Data rozpoczęcia | 05 lipca 2021 roku |

| | |
|---|---|
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie | 07 września 2023 roku |
| **PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO** | |
| Adres | ul. Głowackiego 3b, 96-500 Sochaczew |
| Data rozpoczęcia | 12 października 2022 roku |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie | 03 marca 2025 roku |
| Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł | Przeciwko 7DZIELNICA VFM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. 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. Bartosza Głowackiego, 96-500 Sochaczew<br>Działki o numerach ewidencyjnych 1906/20 i 1906/21, położone w Sochaczewie, województwie mazowieckim, powiecie sochaczewskim, obrębie ewidencyjnym 0010 Sochaczew Wschód | |
| Numer księgi wieczystej | PL1O/00055892/3 | |
| Istniejące obciążenia hipotecznenieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartymksięgi wieczystej | Brak obciążeń hipotecznych i brak wniosków o wpisy w dziale czwartym księgi wieczystej | |
| W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanieprawnym nieruchomości | Nie dotyczy | |
| Informacje dotyczące obiektówistniejących 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. W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne. | |
| Akty planowania przestrzennegoi inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadanieminwestycyjnym | Plan ogólny gminy | Uchwała Nr XXVII/220/26 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 28 sierpnia 2026 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego gminy Miasto Sochaczew, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 07 września 2026 r., poz. 8559. Uchwała weszła w życie 22 września 2026 r. https://edziennik.mazowieckie.pl/legalact/2026/8559/<br><br>Zgodnie z niniejszym planem ogólnym działki ewidencyjne objęte Przedsięwzięciem Deweloperskim stanowią:<br>- Strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (53SW)<br>(Profil funkcjonalny: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód; |

| | | |
|---|---|---|
| | | Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1.5;<br>Maksymalna wysokość zabudowy: 15.0 m;<br>Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;<br>Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%)<br>- Obszary uzupełnienia zabudowy (88OUZ) |
| | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego | Brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego |
| | Miejscowy plan odbudowy | Teren przedsięwzięcia inwestycyjnego nie jest objęty miejscowym planem odbudowy |
| | Inne | Nieruchomość jest zlokalizowana w strefie ochrony stanowiska archeologicznego AZP 57-59/9 (Sochaczew Czerwonka 1) – stanowiącego pozostałości osadnictwa wczesnośredniowiecznego. Stanowisko archeologiczne AZP 57-59/9 (Sochaczew Czerwonka 1) podlega ochronie na mocy ustawy z dnia 23 lipca 2003r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*<br><br>Planowana inwestycja z uwagi na zakres jaki obejmuje zaliczona jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek oceny oddziaływania na środowisko może być wymagany. Inwestycję należy realizować zgodnie z warunkami określonymi w decyzji Burmistrza Miasta Sochaczew Nr 2/2001 z dnia 29.11.2021 o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia.<br><br>Teren przeznaczony pod inwestycję nie jest objęty żadną z form ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. *o ochronie przyrody*– nie stanowi parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, użytku ekologicznego, stanowiska dokumentacyjnego, nie ma w nim pomników przyrody i nie znajduje się otulinie żadnego z wymienionych obszarów. Prace wykonywane w obrębie korzeni, pnia i korony drzewa lub krzewu należy przeprowadzać w sposób ja najmniej szkodliwy drzewom lub krzewom. |
| Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennegodla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskimlub 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 miejscdo 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 przestrzennegodla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległoścido 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym | Przeznaczenie terenu | **9.3.2.U** - wielofunkcyjna zabudowa usługowa,<br>**1MW** - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna |
| | Maksymalna intensywność zabudowy | **9.3.2.U** - 2,4<br>**1MW** - 2,5 |
| | Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy | **9.3.2.U** - nie określono<br>**1MW** - nie określono |
| | Maksymalna powierzchnia zabudowy | **9.3.2.U** - 50%<br>**1MW –** 50% działki budowalnej |
| | Maksymalna wysokość zabudowy | **9.3.2.U** - dla budynków usługowych lub budynków lekkiej produkcji – 20 m ponad poziom terenu, dla innych budynków niż budynki obiektów budowlanych – 25 m ponad poziomem terenu<br>**1MW** - Do 16,0 m |
| | Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej | **9.3.2.U** - 20%<br>**1MW** - 25% |

| | | |
|---|---|---|
| | Minimalna liczba miejsc do parkowania | **9.3.2.U** - Ustala się obowiązek realizacji miejsc parkingowych dla samochodów osobowych pracowników i klientów obiektów usługowych i lekkiej produkcji według następujących wskaźników:<br>- dla obiektów handlowych - minimum 5 miejsc parkingowych na 100 $m^2$ powierzchni sprzedażowej,<br>- 1 miejsce postojowe na dwa miejsca pracy,<br>- 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0 $m^2$ powierzchni użytkowej jednego lokalu usługowego,<br>- 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii,<br>- 1 miejsce postojowe na 1 pokój hotelowy<br>**1MW** - minimum 1,2 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny |
| 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 57.2022 o warunkach zabudowy z dnia 27 czerwca 2022, zmieniona decyzją nr 5.2023 z dnia 15 czerwca 2023 roku.<br><br>Zgodnie z wyżej opisanymi decyzjami ustalono warunki zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego, tj. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej, polegającej na budowie siedmiu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi (ok. 230 miejsc), parkingami naziemnymi (ok. 178 miejsc), infrastrukturą techniczną, zagospodarowaniem terenu oraz adaptacji zabytkowej stajni na lokale usługowe z niezbędną infrastrukturą, zagospodarowaniem terenu na działce nr ewid. 1906/13 położonej przy ul. Bartosza Głowackiego w Sochaczewie. |
| | Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu: | |
| | gabaryty | Szerokość elewacji frontowej:<br>- w wymiarze od 13,5 m do 14,5 m dla budynków mieszkalnych oznaczonych literami C, G, H, I;<br>- w wymiarze od 25,0 m do 26,0 m dla budynków mieszkalnych oznaczonych literami D, E;<br>- w wymiarze od 27,5 m do 28,5 2 dla budynku mieszkalnego oznaczonego literą F;<br>- bez zmian w odniesieniu do stanu istniejącego dla zabytkowego budynku stajni;<br>Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej od 15,5 m do 16,5 m oraz bez zmian w odniesieniu do stanu istniejącego dla zabytkowego budynku stajni. |
| | forma architektoniczna | Kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 0,5% do 2%. Wysokość głównej kalenicy – od 15,5 m do 16,5 m. Układ połaci dachowych – płaski oraz bez zmian w odniesieniu do stanu istniejącego dla zabytkowego budynku stajni |
| | usytuowanie linii zabudowy | Inwestycję należy realizować w obrębie linii rozgraniczających teren inwestycji, z uwzględnieniem linii nowej zabudowy dla |

| | | |
|---|---|---|
| | | zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz linii istniejącej zabudowy zabytkowego budynku stajni<br>Linię zabudowy wyznaczono jako:<br>- Linię nowej zabudowy dla zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, stanowiącą kontynuację linii zabudowy wyznaczonej w decyzji o warunkach zabudowy nr 7.2021 z dnia 03.03.2021, w odległości 25,0m od granicy pasa drogowego ulicy Bartosza Głowackiego.<br>Linię istniejącej zabudowy zabytkowego budynku stajni w jego śladzie, bezpośrednio w granicy pasa drogowego |
| | intensywność wykorzystania terenu | Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do terenu objętego wnioskiem: 20,0% - 25,0% |
| | warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu | Planowana inwestycja z uwagi na zakres jaki obejmuje zgodnie z §3 ust 1 pkt 55 lit b i pkt 58 lit b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 *w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* zaliczona jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek oceny oddziaływania na środowisko może być wymagany. Inwestycję należy realizować zgodnie z warunkami określonymi w decyzji Burmistrza Miasta Sochaczew Nr 2/2001 z dnia 29.11.2021 o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia.<br><br>Teren przeznaczony pod inwestycję nie jest objęty żadną z form ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. *o ochronie przyrody* (tekst jednolity Dz.U. z 2022r, poz. 916) – nie stanowi parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, użytku ekologicznego, stanowiska dokumentacyjnego, nie ma w nim pomników przyrody i nie znajduje się otulinie żadnego z wymienionych obszarów. W przypadku konieczności wycinki niezbędnej ilości drzew i krzewów kolidujących z projektowaną inwestycją, należy uzyskać zezwolenie na ich usunięcie.<br>Prace wykonywane w obrębie korzeni, pnia i korony drzewa lub krzewu należy przeprowadzać w sposób ja najmniej szkodliwy drzewom lub krzewom. |
| | wymagania dotyczące zabudowyi zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią | Inwestycja nie znajduje się w granicach terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych i nie dotyczą jej związane z tymi terenami zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych. |
| | warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków | Inwestycja powinna być zgodna z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 840) |

| | | |
|---|---|---|
| | oraz dóbr kultury współczesnej | Projektowana inwestycja jest zlokalizowana w strefie ochrony środowiska archeologicznego AZP 57-59/9 (Sochaczew Czerwonka nr 1) – stanowiącego pozostałości osadnictwa wczesnośredniowiecznego jak również dotyczy adaptacji na lokale usługowe budynku ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Sochaczew jako: obora w zespole pałacowym w Czerwonce, ul. Głowackiego 2 i w związku z tym ustala się następujące warunki:<br>- stosownie do art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, decyzję o pozwoleniu na budowę należy wydać w uzgodnieniu z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków Delegatura w Płocku;<br>- planowana adaptacja zabytkowej stajni (obory) na lokale usługowe powinna zostać zaprojektowana i zrealizowana w sposób, który nie naruszy wartości zabytku;<br>- stanowisko archeologiczne AZP 57-5939 (Sochaczew Czerwonka nr 1) podlega ochronie na mocy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.<br>Z uwagi na odległość przedmiotowej inwestycji od stanowiska archeologicznego nie ma konieczności prowadzenia badań wyprzedzających ani jej towarzyszących, niemniej jednak zgodnie z art. 32 ust. 1 wspomnianej wyżej ustawy w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy bezwzględnie:<br>- wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,<br>- zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe – właściwego burmistrza. |
| | wymagania dotyczące ochronyinnych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych | - przed przystąpieniem do realizacji wnioskowanej inwestycji należy przebudować (pokazaną na Załączniku nr do decyzji) napowietrzną linię elektroenergetyczną 15 kV, zgodnie z warunkami uzyskanej przez inwestora decyzji Burmistrza Miasta Sochaczew o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego Nr 6.2022 z dnia 29 marca 2022 r., znak: GPA.6733.1.2022;<br>- uciążliwość projektowanej inwestycji nie może wykraczać poza granice terenu opracowania, a zwłaszcza granice terenu objętego niniejszą decyzją;<br>- w przypadku kolizji projektowanej inwestycji z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej należy dokonać ich przebudowy w uzgodnieniu i na warunkach ich właścicieli;<br>- na lokalizację zjazdu z ul. Bartosza Głowackiego należy uzyskać zgodę zarządcy dróg powiatowych w myśl art. 29 ustawy z dnia |

| | | |
|---|---|---|
| | | 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 z późn. zmianami), tj. Powiatowego Zarządu Dróg w Sochaczewie;<br>- inwestycja może być realizowana na zasadach przewidzianych w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zmianami) zapewniając między innymi poszanowanie występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej;<br>- po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę Inwestor będzie zobowiązany do poniesienia kosztów realizacji ewentualnych roszczeń, o których mowa w art. 36 i art. 37 w związku z art. 63 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poz. 503), o ile roszczenia te będą skutkiem decyzji. |
| | warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji | Dostęp do drogi publicznej projektowanym zjazdem z drogi powiatowej ul. Bartosza Głowackiego oraz zlokalizowanym na działce sąsiedniej nr ewid. 1906/14 istniejącym zjazdem z drogi powiatowej poprzez układ dróg wewnętrznych.<br>Realizując zabudowę i zagospodarowanie należy w obrębie terenu objętego niniejszą decyzją urządzić stanowiska postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również stanowiska postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne.<br>Stanowiska postojowe należy urządzić uwzględniając:<br>- garaże podziemne – ok. 230 miejsc postojowych,<br>- parkingi naziemne – ok. 178 miejsc postojowych,<br>przy czym łączna ilość miejsc postojowych nie może być mniejsza niż 1,1 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny.<br>Oprócz tego należy urządzić stanowiska postojowe:<br>- dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne w ilości 1 miejsca postojowego na 1 budynek, zlokalizowane w jak najbliższej odległości od wejść do tych budynków;<br>- powiązane z usługami w ilości 2 stanowiska postojowe na każde 100 m2 powierzchni użytkowej lokali usługowych, lecz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na 1 lokal usługowy. |
| | warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej | - Zaopatrzenie w wodę – z projektowanych przyłączy wodociągowych na warunkach Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w Sochaczewie,<br>- Odprowadzenie ścieków sanitarnych – do projektowanych przyłączy kanalizacji sanitarnej na warunkach Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w Sochaczewie, |

| | | |
|---|---|---|
| | | - Odprowadzanie wód deszczowych – z dachu i powierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej projektowanym przyłączem poprzez zbiornik retencyjny na warunkach technicznych określonych przez Burmistrza Miasta Sochaczew w piśmie z dnia 21.04.2022 r. znak: INM.7021.5.6.2022,<br>- Zaopatrzenie w energię elektryczną – z projektowanych przyłączy energetycznych na warunkach Zakładu Energetycznego w Łowiczu,<br>- Ogrzewanie – z projektowanych przyłączy do sieci ciepłowniczej na warunkach Przedsiębiorstwa Energetyki Cieplnej w Sochaczewie,<br>- Odpady stałe – gromadzić w indywidualnych oznakowanych urządzeniach (pojemniki, worki) i odprowadzać na zasadach określonych w ustawie z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 888 z późn. zmianami) oraz w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 699). |
| | minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej | 25% |
| | nadziemna intensywność zabudowy | Nie określono |
| | wysokość zabudowy | 15,5 – 16,5 m |
| Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenuobjętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadanieminwestycyjnym, 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 powodziowegoi 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 | Informacje zawarte w załączniku nr 2 do prospektu |

| | | |
|---|---|---|
| | kolejowej | |
| | 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* | ~~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 | Decyzja nr 183.2024 z dnia 04 kwietnia 2024 roku wydana przez Starostę Sochaczewskiego (nr kancelaryjny AB.6740.26.2024.IK). | |
| 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 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano | Nie dotyczy | |

| | | |
|---|---|---|
| zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesieniasprzeciwu przez ten organ | | |
| Data zakończenia budowy domujednorodzinnego | Nie dotyczy | |
| Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych | Rozpoczęcie robót budowlanych nastąpiło w dniu **24 kwietnia 2025.** Zakończenie robót budowalnych planowane jest na dzień **30 czerwca 2027.** | |
| Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadaniainwestycyjnego | Liczba budynków | 1 w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego. |
| | Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami) | Minimalna odległość pomiędzy budynkiem D a sąsiadującymi budynkami wynosi odpowiednio:<br>do budynku B – 38 m,<br>do budynku E – 20m,<br>do budynku C - 14 m,<br>do budynku G – 45m,<br>do budynku H – 37m,<br>do planowanego budynku I –22 m<br><br>W ramach etapu IIIb zaplanowano budowę łącznie 2 budynków oznaczonych roboczo literami C i D |
| Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnegoalbo domu jednorodzinnego | Ostateczny pomiar powierzchni lokali mieszkalnych zostanie ustalony na podstawie obmiaru tych powierzchni i zostanie dokonany w ramach inwentaryzacji powykonawczej inwestycji zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022-07 zatytułowanej „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych", wymienionej w załączniku do Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dn. 11.09.2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy Projektu Budowlanego. Jest to norma obowiązująca w dniu złożenia wniosku o pozwolenie na budowę dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego.<br>Pomiar lokali mieszkalnych zostanie wykonany przy użyciu dalmierza laserowego wg następujących podstawowych zasad:<br>• powierzchnia użytkowa lokalu jest obliczana w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku (tj. z dokładnością do 0,01m²),<br>• powierzchnia użytkowa lokalu jest obliczana dla wymiarów lokalu w stanie wykończonym, na poziomie podłogi, nie licząc listew przypodłogowych, progów itp.<br>• do powierzchni użytkowej lokalu nie są wliczane powierzchnie otworów na drzwi okna oraz nisze w elementach zamykających. | |
| Zamierzony sposób i procentowyudział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiegolub zadania inwestycyjnego | Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne,inne | Środki własne i inne - 20%<br>Wpłaty nabywców - 80% |
| | W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu) | Nie dotyczy |
| Środki ochrony nabywców | Otwarty mieszkaniowy rachunekpowierniczy | ~~Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy~~* |
| | Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwotaskładki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny | 0,45% |
| Główne zasady | Bezpieczeństwo środków gromadzonych na mieszkaniowych | |

<table>
<tr><td>funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy</td><td>rachunkach powierniczych typu otwartego polega w szczególności na:<br>• całkowitej kontroli banku nad wypłatami z rachunku (deweloper nie dysponuje środkami zgromadzonymi na rachunku w sposób swobodny),<br>• zakazie wykorzystywania środków na cele inne niż wskazane w umowie deweloperskiej, związane z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego,<br>• wyłączeniu zgromadzonych tam środków z postępowania egzekucyjnego skierowanego przeciwko deweloperowi (posiadaczowi rachunku) oraz masy upadłości dewelopera,<br><br>Bank dokonuje kontroli dewelopera i przedsięwzięcia deweloperskiego przed każdą wypłatą z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.<br><br>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.<br><br>W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w ich harmonogramach, bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca.<br><br>Koszty prowadzenia rachunku obciążają Dewelopera. Każdy Nabywca ma swój przypisany numer rachunku.<br><br>Deweloper przekazuje bankowi w związku z realizacją umowy dane osobowe Nabywców.</td></tr>
<tr><td>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</td><td>ING Bank Śląski S.A.</td></tr>
<tr><td>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</td><td>Przedsięwzięcie Deweloperskie „7.Dzielnica Głowackiego – budynek D” zostało podzielone na osiem etapów:
<table>
<tr><th rowspan="2">Lp.</th><th rowspan="2">Etap - zakres prac</th><th colspan="2">Szacowany termin zakończenia prac</th></tr>
<tr><th>Wariant I*</th><th>Wariant II**</th></tr>
<tr><td>1.</td><td><u>Zakup gruntu, pozwolenia i przygotowanie placu budowy, w tym:</u><br>· zakup gruntu,<br>· projekt budowlany,<br>· pozwolenie na budowę,<br>ETAP ZREALIZOWANY</td><td>05-05-2025</td><td>15-06-2025</td></tr>
<tr><td>2.</td><td><u>Wykop i fundamenty, w tym:</u><br>· roboty ziemne – wykop,<br>· fundamenty - konstrukcja żelbetowa.<br><u>ETAP ZREALIZOWANY</u></td><td>04-07-2025</td><td>14-08-2025</td></tr>
<tr><td>3.</td><td><u>Poziom -1 i Parter, w tym:</u><br>· ściany konstrukcyjne -1,<br>· strop nad -1,<br>· konstrukcja szachtu windowego i schodów -1,<br>· ściany konstrukcyjne parteru,<br>· strop nad parterem,<br>· konstrukcja szachtu windowego i schodów parteru.<br><u>ETAP ZREALIZOWANY</u></td><td>02-09-2025</td><td>18-10-2025</td></tr>
<tr><td>4.</td><td><u>I i II piętro, w tym:</u><br>· ściany konstrukcyjne I piętra,</td><td>01-11-2025</td><td>01-01-2026</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | · strop nad I piętrem,<br>· konstrukcja szachtu windowego i schodów I piętra,<br>· ściany konstrukcyjne II piętra,<br>· strop nad II piętrem,<br>· konstrukcja szachtu windowego i schodów II piętra.<br>**ETAP ZREALIZOWANY** | | |
| | 5. | **III i IV piętro, w tym:**<br>· ściany konstrukcyjne III piętra,<br>· strop nad III piętrem,<br>· konstrukcja szachtu windowego i schodów III piętra,<br>· ściany konstrukcyjne IV piętra,<br>· strop nad IV piętrem,<br>· konstrukcja szachtu windowego i schodów IV piętra,<br>· ściany międzylokalowe bez szachtów<br>· ściany działowe bez szachtów.<br>**ETAP ZREALIZOWANY** | 01-03-2026 | 01-05-2026 |
| | 6. | **Instalacje i izolacja dachu, stolarka okienna, w tym:**<br>· piony instalacji wod-kan.<br>· stolarka okienna<br>· piony wentylacji,<br>· piony instalacji c. o.,<br>· okablowanie instalacji elektrycznych wewnętrznych w mieszkaniach,<br>· izolacje przeciwwodne dachu.<br>**ETAP ZREALIZOWANY** | 20-05-2026 | 30-07-2026 |
| | 7. | **Tynki i instalacje, w tym:**<br>· tynki wewnętrzne w mieszkaniach,<br>· instalacja centralnego ogrzewania w mieszkaniach,<br>· instalacje wod.-kan. w mieszkaniach,<br>· warstwy podposadzkowe,<br>· okablowanie instalacjiteletechnicznych w mieszkaniach,<br>· elewacja (tynki, cokół),<br>**ETAP ZREALIZOWANY** | 12-09-2026 | 27-11-2026 |
| | 8. | **Zakończenie budowy, w tym:**<br>· montaż osprzętu w mieszkaniach (biały montaż elektryczny, grzejniki, szafki teletechniczne, domofony),<br>· balustrady i inne elementy,<br>· nawierzchnie utwardzone, w tym zewnętrzny parking i elementy małej architektury (tarasy, ogrodzenie).<br>· prace wykończeniowe wewnętrzne, w tym stolarka drzwiowa i roboty malarskie<br>· uzbrojenie kotłowni lub uzbrojenie węzła cieplnego,<br>· montaż urządzeń, w tym windy<br>· instalacje zewnętrzne i przyłącza mediów do inwestycji,<br>· uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku. | 28-02-2027 | 30-06-2027 |
| | | *Przy założeniu sprzyjających warunków atmosferycznych w okresie zimowym (sprzyjająca temperatura), przy założeniu sprzyjających warunków gruntowo - wodnych i przy założeniu realizacji prac budowlanych przez zakontraktowane firmy wykonawcze w ustalonym terminie.<br><br>**Przy założeniu niesprzyjających warunków atmosferycznych w okresie zimowym (m.in. zbyt niska temperatura), przy założeniu niesprzyjających warunków gruntowo - wodnych lub przy założeniu realizacji prac budowlanych przez zakontraktowane firmy wykonawcze w wolniejszym tempie; pod warunkiem wykonania zakontraktowanych przyłączy przez gestorów sieci w terminie 18 miesięcy od rozpoczęcia budowy.<br><br>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.<br>Procentowy, szacunkowy podział kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach Przedsięwzięcia Deweloperskiego w odniesieniu do etapów przedstawionych powyżej przedstawia się następująco:<br><br>1. 15%<br>2. 10%<br>3. 15%<br>4. 10%<br>5. 10%<br>6. 10%<br>7. 20%<br>8. 10%<br><br>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 nie podlega waloryzacji.<br>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. 2ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim FunduszuGwarancyjnym | 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):<br>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,<br>2. jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w jego załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej,<br>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,<br>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,<br>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.<br><br>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):<br>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,<br>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,<br>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,<br>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,<br>10. w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej,<br>11. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej,<br>12. jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.<br><br>Nabywca ma także prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej:<br>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,<br>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 z dnia ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym 7DZIELNICA VFM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. 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.

7DZIELNICA VFM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. przy realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego może korzystać w przyszłości 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 udzielą 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 7DZIELNICA VFM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. zainteresowani mogą zapoznać się z:

1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości,

2) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
3) kopią pozwolenia na budowę,
4) sprawozdaniem finansowym 7DZIELNICA VFM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. oraz sprawozdaniem finansowym spółki VFM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, jako spółki dominującej za ostatnie dwa lata,
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, jeżeli takie obciążenie istnieje,
Środki pieniężne zgromadzone w ING Bank Śląski S.A., 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 ING Bank Śląski S.A.,
– w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
– limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
– podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
– wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
– wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
– ING Bank Śląski SA korzysta ze znaków towarowych występujących na aktualnej stronie banku www.ing.pl

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**

.....