Stan na dzień sporządzenie prospektu informacyjnego

2026-10-09

Dotyczy Przedsięwzięcia Deweloperskiego „7. Dzielnica – Głowackiego – budynki G i H" położonego w Sochaczewie przy ul. Bartosza Głowackiego

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	**7DZIELNICA VFM sp. z o.o. sp.k.** Wpisana do rejestru KRS pod numerem 0000866534	
Adres	Siedziba Dewelopera: Al. Jerozolimskie 142B, 02-305 Warszawa 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 sp. z o.o. 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 7Dzielnica VFM sp. z o.o. sp. k. prowadzi realizację następujących przedsięwzięć deweloperskich:</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. 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 sp. z o.o. sp. k jest spółka VFM sp. z o.o., spółka matka Grupy VFM. Spółki z Grupy VFM zrealizowały i realizują:

- 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.),
- 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 sp. z o.o. 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 sp. k.),
- przedsięwzięcie deweloperskie „7. Dzielnica – Olimpijska Budynek A”, obejmujące 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 sp. z o.o.),
- przedsięwzięcie deweloperskie „7. Dzielnica – Olimpijska Budynek B”, obejmujące 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 I”, obejmujące realizację jednego budynku na 112 lokali mieszkalnych oraz 4 lokali usługowych. 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”, obejmujące realizację jednego budynku na 121 lokali mieszkalnych oraz 3 lokali usługowych a jej ukończenie planowane jest na III kwartał 2026 roku (prowadzone przez spółkę celową Corso VFM 2A sp. z o.o.)
- przedsięwzięcie deweloperskie „Stacja Błonie bud A”, obejmujące realizację jednego budynku mieszkalnego z 51 lokalami mieszkalnymi, którego realizacja rozpoczęła się w I kwartale 2025 roku, a jej ukończenie planowane jest na III kwartał 2027 roku (prowadzone przez spółkę celową VFM Stacja Błonie 1 sp. z o.o.),
- przedsięwzięcie deweloperskie „Stacja Błonie - bud B”, obejmujące realizację jednego budynku mieszkalnego z 47 lokalami mieszkalnymi, którego realizacja rozpoczęła się w II kwartale 2025 roku, a jej ukończenie planowane jest na III kwartał 2027 roku (prowadzone przez spółkę celową VFM Stacja Błonie 1 sp. z o.o.),
- 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	07 września 2023 roku

o pozwoleniu na użytkowanie	
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 sp. z o.o. 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 Działka o numerze ewidencyjnych 1906/19, położona w Sochaczewie, województwie mazowieckim, powiecie sochaczewskim, obrębie ewidencyjnym 0010 Sochaczew Wschód,	
Numer księgi wieczystej	PL1O/00057408/8	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak obciążeń hipotecznych i brak wniosków o wpisy w dziale czwartym księgi wieczystej	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	Nie dotyczy	
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. W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	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/ Zgodnie z niniejszym planem ogólnym

		działki objęte Przedsięwzięciem Deweloperskim stanowią: - Strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (53SW) (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; Maksymalna wysokość zabudowy: 15.0 m; Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%; Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%)
	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 2003 roku *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.* 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 listopada 2021 roku o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia. Teren przeznaczony pod inwestycję nie jest objęty żadną z form ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku *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 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	**9.3.2.U** - wielofunkcyjna zabudowa usługowa, **1MW** - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, **1MW-U** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usług.
	Maksymalna intensywność zabudowy	**9.3.2.U** - 2,4 **1MW** - 2,5 **1MW-U** –3,5 dla działki budowalnej.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	**9.3.2.U** - nie określono, **1MW** - nie określono, **1MW-U** – nie określono.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	**9.3.2.U** - 50%, **1MW** – 50% działki budowalnej, **1MW-U** – 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, **1MW** - do 16,0 m, **1MW**-**U** – do 26,0 m.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	**9.3.2.U** - 20%, **1MW** - 25%, **1MW**-**U** –25% powierzchni działki budowlanej.
	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: - dla obiektów handlowych - minimum 5 miejsc parkingowych na 100mkw powierzchni sprzedażowej, - 1 miejsce postojowe na dwa miejsca pracy, - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0mkw powierzchni użytkowej jednego lokalu usługowego, - 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii, - 1 miejsce postojowe na 1 pokój hotelowy, **1MW** - minimum 1,2 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny, **1MW**-**U**: – dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 1,2 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny, - dla usług handlu detalicznego minimum 5 miejsc postojowych na każde 100mkw powierzchni sprzedażowej, - dla usług biurowych i administracyjnych minimum 1 miejsce postojowe na każde 50mkw powierzchni użytkowej, - dla usług gastronomii minimum 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych, - dla innych usług niż wskazane powyżej minimum 1 miejsce postojowe na każde 50mkw powierzchni użytkowej.
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 roku, zmieniona decyzją nr 5.2023 z dnia 15 czerwca 2023 roku. 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 wraz 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: - w wymiarze od 13,5 m do 14,5 m dla budynków mieszkalnych oznaczonych literami C, G, H, I; - w wymiarze od 25,0 m do 26,0 m dla budynków mieszkalnych oznaczonych literami D, E; - w wymiarze od 27,5 m do 28,5 2 dla budynku mieszkalnego oznaczonego literą F; - bez zmian w odniesieniu do stanu istniejącego dla zabytkowego budynku stajni; 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. Linię zabudowy wyznaczono jako: - linię nowej zabudowy dla zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, stanowiącą kontynuację linii zabudowy wyznaczonej w decyzji o warunkach zabudowy nr 7.2021 z dnia 03 marca 2021 roku, w odległości 25,0m od granicy pasa drogowego ulicy Bartosza Głowackiego. - 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 roku *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 listopada 2021 roku o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia. Teren przeznaczony pod inwestycję nie jest objęty żadną z form ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku *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. Prace wykonywane w obrębie korzeni, pnia i korony drzewa lub krzewu należy przeprowadzać w sposób ja najmniej szkodliwy drzewom lub krzewom.
	wymagania dotyczące zabudowy i 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 oraz dóbr kultury współczesnej	Inwestycja powinna być zgodna z ustawą z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2022 roku poz. 840) 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: - stosownie do art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane, decyzję o pozwoleniu na budowę należy wydać w uzgodnieniu z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków Delegatura w Płocku; - planowana adaptacja zabytkowej stajni (obory) na lokale usługowe powinna zostać zaprojektowana i zrealizowana w sposób, który nie naruszy wartości

		zabytku; - stanowisko archeologiczne AZP 57-5939 (Sochaczew Czerwonka nr 1) podlega ochronie na mocy ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. 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: - wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, - 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 ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	- przed przystąpieniem do realizacji wnioskowanej inwestycji należy przebudować (pokazaną na Załączniku nr I 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 roku, znak: GPA.6733.1.2022; - uciążliwość projektowanej inwestycji nie może wykraczać poza granice terenu opracowania, a zwłaszcza granice terenu objętego niniejszą decyzją; - w przypadku kolizji projektowanej inwestycji z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej należy dokonać ich przebudowy w uzgodnieniu i na warunkach ich właścicieli; - na lokalizację zjazdu z ul. Bartosza Głowackiego należy uzyskać zgodę zarządcy dróg powiatowych w myśl art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2021 roku poz. 1376 z późn. zmianami), tj. Powiatowego Zarządu Dróg w Sochaczewie; - inwestycja może być realizowana na zasadach przewidzianych w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2021 roku 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; - 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 roku 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. 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. Stanowiska postojowe należy urządzić uwzględniając: - garaże podziemne – ok. 230 miejsc postojowych, - parkingi naziemne – ok. 178 miejsc postojowych, przy czym łączna ilość miejsc postojowych nie może być mniejsza niż 1,1 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny. Oprócz tego należy urządzić stanowiska postojowe: - 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; - powiązane z usługami w ilości 2 stanowiska postojowe na każde 100mkw 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, - 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 kwietnia 2022 roku znak: INM.7021.5.6.2022, - Zaopatrzenie w energię elektryczną – z projektowanych przyłączy energetycznych na warunkach Zakładu Energetycznego w Łowiczu, - Ogrzewanie – z projektowanych przyłączy do sieci ciepłowniczej na warunkach Przedsiębiorstwa Energetyki Cieplnej w Sochaczewie, - Odpady stałe – gromadzić w indywidualnych oznakowanych urządzeniach (pojemniki, worki) i odprowadzać na zasadach określonych w ustawie z dnia 13 września 1996 roku o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity Dz. U. z 2021 roku poz. 888 z późn. zmianami) oraz w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 roku o odpadach (tekst jednolity Dz. U. z 2022 roku 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 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*	~~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 184.2024 z dnia 04 kwietnia 2024 roku wydana przez Starostę Sochaczewskiego (nr kancelaryjny AB.6740.25.2024.AD) zatwierdzająca projekt architektoniczno-budowlany oraz udzielająca Deweloperowi pozwolenia na budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym i infrastrukturą techniczną (budynek G i H), na terenie działki nr ew. 1906/13 w obrębie ewidencyjnym 0010 Sochaczew Wschód, w jednostce ewidencyjnej 142801_1 miasto Sochaczew – kategoria obiektu XII. Decyzja 511.2022 z dnia 23 września 2022 roku wydana przez Starostę Sochaczewskiego (nr kancelaryjny AB.6740.367.2022.JD) zatwierdzająca między innymi projekt zagospodarowania działki ew. 1906/13 sprostowana stosownie do wydanego dnia 30 września 2022 roku przez Starostę Sochaczewskiego Postanowienia Nr 491.2022, zmieniona Decyzją 457.2023 z dna 08 listopada 2023 roku wydaną przez Starostę Sochaczewskiego (nr kancelaryjny AB.6740.367.2022.JD). Przedsięwzięcie deweloperskie realizowane jest na działce gruntu o nr. ewid. 1906/19 (jeden tysiąc dziewięćset sześć łamane przez dziewiętnaście) o obszarze 0,5698ha (pięć tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt osiem) metrów kwadratowych, położonej przy ulicy Bartosza Głowackiego w Sochaczewie, w obrębie 0010 Sochaczew Wschód województwie mazowieckim, powstałej z podziału działki gruntu o nr. ewid. 1906/17 (która powstała z	

	podziału działki gruntu numer 1906/13). Decyzje podziałowe wydane po wydaniu w/w decyzji.	
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 roku – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 roku poz. 682, z późn. zm.), 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 robót budowlanych nastąpiło w dniu **30 marca 2026 roku.** Zakończenie robót budowalnych planowane jest na dzień **09 czerwca 2028 roku.**	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	2 w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Minimalna odległość pomiędzy budynkiem **G** a sąsiadującymi budynkami wynosi odpowiednio: do budynku C - ok. 37 m do budynku D - ok. 46 m do budynku H - ok. 16 m do budynku Stajni – ok. 39 m Minimalna odległość pomiędzy budynkiem **H** a sąsiadującymi budynkami wynosi odpowiednio: do budynku G - ok. 16 m do budynku C - ok. 37 m do budynku D - ok. 16 m do planowanego budynku I - ok. 16 m do budynku Stajni – ok. 71 m W ramach etapu IV zaplanowano budowę łącznie 3 budynków oznaczonych roboczo literami G, H oraz I, przy czym budynek I nie jest przedmiotem niniejszego prospektu
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Ostateczny pomiar powierzchni użytkowej 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 września 2020 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy Projektu Budowlanego. Jest to norma obowiązująca w dniu złożenia wniosku o pozwolenie na budowę dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego.	

<table>
<tr><td></td><td colspan="2">Pomiar lokali mieszkalnych zostanie wykonany 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.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</td><td>Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne</td><td>Środki własne i inne - 20%
Wpłaty nabywców - 80%</td></tr>
<tr><td>W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)</td><td>Nie dotyczy</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Środki ochrony nabywców</td><td>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy</td><td><s>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy</s>*</td></tr>
<tr><td>Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny</td><td>0,45%</td></tr>
<tr><td>Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy</td><td colspan="2">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.

W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w jego harmonogramie, 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.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td colspan="4">Koszty prowadzenia rachunku obciążają Dewelopera. Każdy Nabywca ma swój przypisany numer rachunku.

Deweloper przekazuje bankowi w związku z realizacją umowy dane osobowe Nabywców.</td></tr>
<tr><td>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</td><td colspan="4">ING Bank Śląski S.A.</td></tr>
<tr><td>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</td><td colspan="4">Przedsięwzięcie Deweloperskie „7.Dzielnica Głowackiego – budynki G i H” 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>
· zakup gruntu,
· projekt budowlany,
· pozwolenie na budowę,
<u>ETAP ZREALIZOWANY</u></td><td>20-04-2026</td><td>20-06-2026</td></tr>
<tr><td>2.</td><td><u>Wykop i fundamenty, w tym:</u>
· roboty ziemne – wykop,
· fundamenty - konstrukcja żelbetowa.
<u>ETAP ZREALIZOWANY</u></td><td>19-06-2026</td><td>19-08-2026</td></tr>
<tr><td>3.</td><td><u>Poziom -1 i Parter, w tym:</u>
· ściany konstrukcyjne -1,
· strop nad -1,
· konstrukcja szachtu windowego i schodów -1,
· ściany konstrukcyjne parteru,
· strop nad parterem,
· konstrukcja szachtu windowego i schodów parteru.
<u>ETAP ZREALIZOWANY</u></td><td>18-08-2026</td><td>23-10-2026</td></tr>
<tr><td>4.</td><td><u>I i II piętro, w tym:</u>
· ściany konstrukcyjne I piętra,
· strop nad I piętrem,
· konstrukcja szachtu windowego i schodów I piętra,
· ściany konstrukcyjne II piętra,
· strop nad II piętrem,
· konstrukcja szachtu windowego i schodów II piętra.
<u>ETAP ZREALIZOWANY</u></td><td>17-10-2026</td><td>06-01-2027</td></tr>
<tr><td>5.</td><td><u>III i IV piętro, w tym:</u>
· ściany konstrukcyjne III piętra,
· strop nad III piętrem,
· konstrukcja szachtu windowego i schodów III piętra,
· ściany konstrukcyjne IV piętra,
· strop nad IV piętrem,
· konstrukcja szachtu windowego i schodów IV piętra,
· ściany międzylokalowe bez szachtów
· ściany działowe bez szachtów.</td><td>30-01-2027</td><td>26-04-2027</td></tr>
<tr><td>6.</td><td><u>Instalacje i izolacja dachu, stolarka okienna, w tym:</u>
· piony instalacji wod-kan,
· stolarka okienna,
· piony wentylacji,
· piony instalacji c. o.,
· okablowanie instalacji elektrycznych wewnętrznych w mieszkaniach,
· izolacje przeciwwodne dachu.</td><td>20-04-2027</td><td>25-07-2027</td></tr>
<tr><td>7.</td><td><u>Tynki i instalacje, w tym:</u>
· tynki wewnętrzne w mieszkaniach,
· instalacja centralnego ogrzewania w mieszkaniach,
· instalacje wod.-kan. w mieszkaniach,
· warstwy podposadzkowe,
· okablowanie instalacji teletechnicznych w mieszkaniach,
· elewacja (tynki, cokół).</td><td>03-08-2027</td><td>12-11-2027</td></tr>
<tr><td>8.</td><td><u>Zakończenie budowy, w tym:</u></td><td>31-12-2027</td><td>09-06-2028</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

	· 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 pozwolenia na użytkowanie budynku.			

*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.

**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.

Wypłata środków pieniężnych z ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego nastąpi po stwierdzeniu zakończenia ostatniego etapu oraz dostarczeniu przez Dewelopera 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 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. 15%
2. 10%
3. 15%
4. 10%
5. 10%
6. 10%
7. 20%
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 nie podlega waloryzacji. Cena brutto uwzględnia stawkę podatku od towarów i usług VAT (dalej „Stawka VAT") obowiązującą w dniu zawarcia niniejszej umowy deweloperskiej. 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 NABYWCYLOKALU 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 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 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 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 roku – 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 realizacją Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz zgodnie z bezwzględnie obowiązującymi przepisami ustawy z dnia ustawy z dnia 20 maja 2021 roku ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. 2025 poz. 758 z późn. zm.) 7DZIELNICA VFM sp. z o.o. 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 sp. z o.o. sp. k. przy realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego może korzystać w przyszłości z finansowania zewnętrznego, stąd Deweloper zastrzega sobie prawo do obciążania nieruchomości poprzez ujawnianie w dziale IV prowadzonej dla nieruchomości księgi wieczystej 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 sp. z o.o. sp.k. zainteresowani mogą zapoznać się z:
1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Docelowej,
2) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
3) kopią pozwolenia na budowę,
4) sprawozdaniem finansowym 7DZIELNICA VFM sp. z o.o. sp.k. oraz sprawozdaniem finansowym spółki VFM sp. z o.o., 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,
7) umową rachunku powierniczego
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 roku o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 roku poz. 2253 oraz z 2023 roku 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

.....