Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

2026-10-09

PROSPEKT INFORMACYJNY
Dotyczy Przedsięwzięcia Deweloperskiego „7. Dzielnica – Olimpijska – Budynek C"
w Sochaczewie przy ul. Olimpijskiej

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	**VFM OLIMPIJSKA C SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ** wpisana Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001185917	
Adres	Siedziba Dewelopera: Al. Jerozolimskie 142B, 02-305 Warszawa Showroom VFM: ul. Olimpijska 10 lokal. U5, 96-500 Sochaczew	
Numer NIP i REGON	NIP 7011271077	REGON 542318662
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
VFM Olimpijska C sp. z o. o. jest spółką celową powołaną do realizacji części Inwestycji „7. Dzielnica – Olimpijska" w Sochaczewie przy ul. Olimpijskiej, w ramach którego zrealizowane zostanie przedsięwzięcie deweloperskie „7. Dzielnica – Olimpijska – Budynek C", obejmujące budowę jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego ze 106 lokalami mieszkalnymi. Rozpoczęcie nastąpiło w I kwartale 2026 roku, zaś zakończenie budowy planowane jest w III kwartale 2028 roku. Wyłącznym wspólnikiem Spółki VFM Olimpijska C sp. z o. o. jest spółka VFM sp. z o.o., spółka matka Grupy VFM. Spółki z Grupy VFM zrealizowały i realizują: - 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 „Okrzei 21", obejmujące budynek mieszkalny z 28 lokalami mieszkalnymi 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, obejmujące budynek mieszkalno-usługowy w zabudowie pierzejowej z 61 lokalami mieszkalnymi i 3 lokalami usługowymi. Budynek został oddany do użytkowania 9 kwietnia 2020 roku (prowadzone przez spółkę VFM sp. z o.o.), - przedsięwzięcie deweloperskie „Nowe Okrzei", obejmujące budowę 5 budynków z 115 lokalami mieszkalnymi 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", obejmujące realizację 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”, obejmujące realizację 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”, obejmujące realizację dwóch budynków na łącznie 58 lokali mieszkalnych. Pierwszy z budynków został oddany do użytkowania w listopadzie 2022 roku, a drugi w maju 2023 roku (prowadzone przez spółkę celową VFM Płocka - Zaczkowski, Ziółkowski, Mądry sp. k.),
- przedsięwzięcie deweloperskie „7. Dzielnica – Głowackiego - budynki A i B”, obejmujące realizację dwóch budynków (etap I) na łącznie 89 lokali mieszkalnych. Oba budynki zostały oddane do użytkowania w III kwartale 2023 roku (prowadzone przez spółkę celową 7DZIELNICA VFM sp. z o.o. sp. k.),
- przedsięwzięcie deweloperskie „7. Dzielnica – Głowackiego - budynek F”, obejmujące realizację jednego budynku (etap IIIa) składającego się z 53 lokali mieszkalnych. Budynek został oddany do użytkowania w I kwartale 2025 roku (prowadzone przez spółkę celową 7DZIELNICA VFM sp. z o.o. sp. k.),
- przedsięwzięcie deweloperskie „7. Dzielnica – Głowackiego - budynek E”, obejmujące realizację jednego budynku (etap IIIa) składającego się z 42 lokali mieszkalnych. Budynek został oddany do użytkowania w II kwartale 2025 roku (prowadzone przez spółkę celową 7DZIELNICA VFM sp. z o.o. sp. k.),
- przedsięwzięcie deweloperskie „7. Dzielnica – Głowackiego - budynek C”, obejmujące realizację jednego budynku (etap IIIb) składającego się z 48 lokali mieszkalnych. Planowany termin zakończenia budowy budynku to II kwartał 2027 roku (prowadzone przez spółkę celową 7DZIELNICA VFM sp. z o.o. sp. k.),
- przedsięwzięcie deweloperskie „7. Dzielnica – Głowackiego - budynek D”, obejmujące realizację jednego budynku (etap IIIb) składającego się z 47 lokali mieszkalnych. Planowany termin zakończenia budowy budynku to II kwartał 2027 roku (prowadzone przez spółkę celową 7DZIELNICA VFM sp. z o.o. sp. k.),
- przedsięwzięcie deweloperskie „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). Planowany termin zakończenia budowy budynku to II kwartał 2028 roku (prowadzone przez spółkę celową 7DZIELNICA VFM sp. z o.o. sp. k.),
- przedsięwzięcie deweloperskie „Corso – Etap I”, obejmujące realizację jednego budynku na 112 lokali mieszkalnych oraz 4 lokale usługowe. Budynek został oddany do użytkowania w I kwartale 2026 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 lokale usługowe. Planowane oddanie budynku do użytkowania to 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. Planowany termin zakończenia budowy budynku A to III kwartał 2027 roku (realizowane 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. Planowany termin zakończenia budowy budynku B to III kwartał 2027 roku (realizowane 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	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Nie dotyczy

Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Przeciwko VFM Olimpijska C sp. z o.o. nie prowadzono ani nie prowadzi się jakiegokolwiek postępowania egzekucyjnego.

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	ul. Olimpijska, Sochaczew Działki ewidencyjne o numerach 1909/51, 1909/52, 1909/56, 1909/57, 1909/58, 1909/61, 1909/62 z obrębu ewidencyjnego 0010 Sochaczew Wschód, pochodzące z podziału działek ewidencyjnych o numerach 1909/31, 1909/45 i 1909/49.	
Numer księgi wieczystej	PL1O/00053163/0	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Ujawniono wzmiankę dotyczącą wpisu hipoteki umownej do kwoty 7 785 000,00 zł na rzecz Spółdzielczego Banku Ludowego w Złotowie oddział w Złotowie (adres: 77-400 Złotów, al. Piasta 46, NIP 767-000-48-19, REGON 000498916, KRS 0000107610) na zabezpieczenie wierzytelności Banku wynikających z Umowy o kredyt obrotowy nr 205/Z/2026 zawartej w dniu 24 lipca 2026 roku pomiędzy Bankiem a VFM Olimpijska C spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, jako kredytobiorcą, tj. jako zabezpieczenie spłaty Wierzytelności głównej, odsetek, odsetek od przeterminowanych należności, prowizji i opłat, z tytułu Umowy o kredyt obrotowy nr 205/Z/2026 z dnia 24 lipca 2026 oraz przyznanych kosztów postępowania.	
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.	
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 (50SW) (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: 3.5; Maksymalna wysokość zabudowy: 26.0 m; Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%; Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%;) - Strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (51SW) (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: 2.5; Maksymalna wysokość zabudowy: 16.0 m; Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%; Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%) - Obszary zabudowy śródmiejskiej (10OZS)
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała nr XXXVIII/460/2023 Rady miejskiej w Sochaczewie z dnia 30 maja 2023 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew dla terenu położonego przy ulicy Olimpijskiej: https://mpzp.igeomap.pl/doc/sochaczew/msochaczew/051.pdf
	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 o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami Na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim obowiązuje Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 listopada 2022 roku w sprawie gmin,

		na których terenie będą stosowane szczególne zasady związane z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego. Dla gminy Sochaczew (miasto) stosuje się szczególne zasady udostępniania nieruchomości na cele badań przyrodniczych określone w art. 29f ustawy o Centralnym Porcie Komunikacyjnym. Projektowane zamierzenie budowalne jest zgodne z decyzją Burmistrza Miasta Sochaczew Nr 5/2022 z dnia 28 grudnia 2022 roku o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia uzyskaną na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco wpływać na środowisko. Pozostałe uwarunkowania dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim zostały zawarte w opisie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz MW-U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Dla terenu oznaczonego symbolem MW - 2,5 dla działki budowalnej. Dla terenu oznaczonego symbolem MW – U - 3,5 dla działki budowlanej.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie wskazano
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	50% powierzchni działki budowalnej
	Maksymalna wysokość zabudowy	Dla terenu oznaczonego symbolem MW - do 16,0m. Dla terenu oznaczonego symbolem MW -U - do 26,0m.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimum 25% powierzchni działki budowlanej.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych: - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - minimum 1,2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny; - dla usług handlu detalicznego – minimum 5 miejsc postojowych na każde 100 mkw powierzchni sprzedażowej; - dla usług gastronomii – minimum 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych; - dla innych usług niewymienionych

		powyżej – minimum 1 miejsce postojowe na każde 50 mkw powierzchni użytkowej. Minimalna liczba miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie: MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, MW-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych. Uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska oraz 2151 Subniecka Warszawska (część centralna), zgodnie z ustaleniami uchwały o mpzp i przepisami odrębnymi
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie wskazano
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak występowania
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach złoża wód termalnych „Sochaczew GT-1” WT 49497, dla którego obowiązują nakazy i zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez bezpośrednio sąsiadującą z planem, zlokalizowaną poza jego granicami – ul. Olimpijską. Obsługa komunikacyjna z drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem (ul. Olimpijska) poprzez teren 1MW-U. Dopuszczenie obsługi terenów wyznaczonych planem z dróg

		wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych w zakresie zaopatrzenia w wodę: a) zasilanie w wodę z sieci wodociągowej; b) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80mm z zastrzeżeniem litery c; c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych: a) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej; b) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm; c) podczyszczanie ścieków przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi; W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio na danej działce budowlanej, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zastrzeżeniem lit. b, c i d; b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy i ulic poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych; c) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej; d) dopuszczenie budowy sieci kanalizacyjnej deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 160 mm; W zakresie zaopatrzenia w gaz: a) zaopatrzenie z sieci gazowej; b) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm; W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje oraz linie elektroenergetyczne

		średniego i niskiego napięcia; b) dopuszczenie przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe; c) dopuszczenie lokalizacji stref transformatorowych; d) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi – takich jak ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła, z zastrzeżeniem lit e; e) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni; W zakresie zaopatrzenia w ciepło: a) zaopatrzenie z sieci ciepłowniczej, z zastrzeżeniem lit. c i d; b) budowę sieci ciepłowniczej o średnicy nie mniejszej niż 20 mm; c) dopuszczenie ogrzewania budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska; d) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem lit. e; e) zakaz lokalizacji biogazowni W zakresie telekomunikacji – obsługę z istniejących, rozbudowywanych i nowo projektowanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi; Prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi
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	UE-UR teren usług edukacji lub kultu religijnego UA – teren usług biurowych lub administracji 9.3.2 U – wielofunkcyjna zabudowa usługowa
	Maksymalna intensywność zabudowy	UE-UR – 2,4 dla działki budowlanej UA – 2,4 dla działki budowalnej 9.3.2 U - 2,4
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie określono
	Maksymalna wysokość zabudowy	UE-UR - wysokość budynków: - do 20 m, z zastrzeżeniem tiret drugie, - dla budynków lub ich części zlokalizowanych w rejonie lokalizacji dominanty wysokościowej do 30,0m. UA – wysokość budynków do 20,0m. 9.3.2 U -maksymalna wysokość budynków usługowych lub budynków lekkiej produkcji – 20 m ponad poziomem terenu, maksymalna wysokość innych niż budynki obiektów budowlanych – 25 m ponad poziomem terenu.

	Maksymalna powierzchnia zabudowy	UE – UR – 60% dla powierzchni działki budowlanej. UA - – 60% dla powierzchni działki budowlanej. 9.3.2. U - określono maksymalną wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy - 50%. Powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku do 30 000 m^2.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	UE- UR – minimum 20% powierzchni działki budowlanej. UA - minimum 20% powierzchni działki budowlanej. 9.3.2 U - 20%.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	UE- UR - - dla usług kultu religijnego – minimum 1 miejsce postojowe na każde 35mkw powierzchni użytkowej; - dla usług edukacji – minimum 2 miejsca postojowe na 5 zatrudnionych oraz 1 miejsce na każdych 10 uczniów; - dla innych usług niewymienionych powyżej – minimum 1 miejsce postojowe na każde 50 mkw powierzchni użytkowej. Minimalna liczba miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi. UA - dla usług biurowych i administracji – minimum 1 miejsce postojowe na każde 50 mkw powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem tiret piąte; - dla usług wymiaru sprawiedliwości łącznie z wykonywaniem wyroków sądowych - minimum 1 miejsce na każde 50 mkw powierzchni użytkowej rozumianej jako powierzchnia odpowiadająca celom i przeznaczeniu budynków z wyłączeniem powierzchni niedostępnych dla petentów, tj. nie generujących osób przebywających okresowo w budynku; - dla innych usług niewymienionych powyżej – minimum 1 miejsce postojowe na każde 50 mkw powierzchni użytkowej. Minimalna liczba miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi. 9.3.2 U - dla obiektów handlowych – min. 5 miejsc parkingowych na 100 m2 powierzchni sprzedażowej; 1 miejsce postojowe na dwa miejsca pracy; 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0 m2 powierzchni użytkowej jednego lokalu usługowego; 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii; 1 miejsce postojowe na 1 pokój hotelowy

		Należy zapewnić miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi/ Ustala się obowiązek realizacji miejsc parkingowych na samochody dostawcze lub ciężarowe dla usług i lekkiej produkcji wymagających obsługi transportem samochodowym, w ilości dostosowanej do występujących potrzeb. Nakazuje się realizację parkingów dla rowerów w ilości miejsc parkowania co najmniej 30% wielkości wskaźników określonych powyżej dla samochodów osobowych.
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	Nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów od- rębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy

	Wysokość zabudowy	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, 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 przeciw-powodziowych	Informacje zawarte w **Załączniku nr 2** do prospektu
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Informacje zawarte w **Załączniku nr 2** do prospektu
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Informacje zawarte w **Załączniku nr 2** do prospektu
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Informacje zawarte w **Załączniku nr 2** do prospektu
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Informacje zawarte w **Załączniku nr 2** do prospektu
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Informacje zawarte w **Załączniku nr 2** do prospektu
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Informacje zawarte w **Załączniku nr 2** do prospektu
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		

Czy jest pozwolenie na budowę	tak	
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak	
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone		nie
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 699.2025 z dnia 29 września 2025 roku wydana przez Starostę Sochaczewskiego (nr kancelaryjny AB.6740.591.2025.IK). Decyzja została przeniesiona na Dewelopera decyzją nr 37.2026 z dnia 21 stycznia 2026 roku wydana przez Starostę Sochaczewskiego (nr kancelaryjny AB.6740.591.2025.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 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie prac budowalnych nastąpiło w dniu **09 lutego 2026 roku.** Zakończenie prac planowane jest do dnia **31 sierpnia 2028 roku.**	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1 w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego. W ramach inwestycji pod nazwą 7. Dzielnica Olimpijska zaplanowano budowę łącznie 5 budynków
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Minimalna odległość pomiędzy budynkami C i B wynosi 52 m, C i E wynosi 32 m, C i D wynosi 33 m.
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. 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	

<table>
<tr><td></td><td colspan="2">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>Kredyt - 11,5%
Środki uzyskane od nabywców – 88,5%</td></tr>
<tr><td>W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)</td><td>Spółdzielczy Bank Ludowy w Złotowie</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 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.
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="2">ING Bank Śląski S.A.</td></tr>
<tr><td>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</td><td colspan="2">Przedsięwzięcie Deweloperskie „7. Dzielnica – Olimpijska – Budynek C” zostało podzielone na dziewięć 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 i pozwolenia, w tym:</u>
· przeniesienie prawa własności nieruchomości,
· projekt budowlany,
· przeniesienie pozwolenia na budowę ze spółki VFM Olimpijska</td><td>13.02.2026</td><td>14.05.2026</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

		sp. z o.o. do spółki VFM Olimpijska C sp. z o.o. **ETAP ZREALIZOWANY**		
	2.	**Wykop i fundamenty, w tym:** · roboty ziemne – wykop, · fundamenty - konstrukcja żelbetowa. **ETAP ZREALIZOWANY**	24.05.2026	02.08.2026
	3.	**Poziom -1, w tym:** · ściany konstrukcyjne -1, · strop nad -1, · konstrukcja szachtu windowego i schodów -1. **ETAP ZREALIZOWANY**	23.07.2026	11.10.2026
	4.	**Parter, I i II piętro, w tym:** · ściany konstrukcyjne parteru, · strop nad parterem, · konstrukcja szachtu windowego i schodów parteru, · 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. **ETAP ZREALIZOWANY**	26.09.2026	25.12.2026
	5.	**III, IV i V piętro, w tym:** · 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 konstrukcyjne V piętra, · strop nad V piętrem, · konstrukcja szachtu windowego i schodów V piętra. **ETAP ZREALIZOWANY**	15.12.2026	30.03.2027
	6.	**VI piętro, attyka oraz stolarka okienna, w tym:** · ściany konstrukcyjne VI piętra, · strop nad VI piętrem, · konstrukcja szachtu windowego i schodów VI piętra, · ściany międzylokalowe, bez zabudów szachtów kominowych, · ściany działowe, bez zabudów szachtów kominowych, · stolarka okienna.	30.03.2027	28.07.2027
	7.	**Ściany murowane, piony instalacji i izolacja dachu w tym:** · piony instalacji wod-kan., · piony wentylacji, · piony instalacji c. o., · okablowanie instalacji elektrycznych wewnętrznych w mieszkaniach, · izolacje przeciwwodne dachu.	18.06.2027	31.10.2027
	8.	**Instalacje i elewacja, w tym:** · tynki wewnętrzne w mieszkaniach, · instalacja centralnego ogrzewania w mieszkaniach, · instalacje wod.-kan. w mieszkaniach, · warstwy posadzkowe w mieszkaniach,	21.10.2027	14.02.2028

		· elewacja (tynki, cokół).		
	9.	**Zakończenie budowy, w tym:** · montaż osprzętu w mieszkaniach (biały montaż elektryczny, grzejniki, szafki teletechniczne, domofony), · balustrady i inne elementy, · nawierzchnie utwardzone, w tym zewnętrzny parking i elementy małej architektury (tarasy, ogrodzenie), · prace wykończeniowe wewnętrzne, w tym stolarka drzwiowa i roboty malarskie, · uzbrojenie kotłowni lub uzbrojenie węzła cieplnego, · montaż urządzeń, w tym windy, · instalacje zewnętrzne i przyłącza mediów do inwestycji, · uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku.	15.03.2028	31.08.2028

*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 przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z Umowy Deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca wraz z wydrukiem z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości odpisu zwykłego księgi wieczystej pobranym w dniu sporządzenia w/w aktu notarialnego potwierdzającym powyższe.
Procentowy, szacunkowy podział kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach Przedsięwzięcia Deweloperskiego w odniesieniu do etapów przedstawionych powyżej przedstawia się następująco:

1. 20%
2. 10%
3. 10%
4. 10%
5. 10%
6. 10%
7. 10%
8. 10%
9. 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 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 NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w 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 nie przeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy, przy czym przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia, 7. w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej, 8. w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy Deweloperskiej, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia, 9. w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej, 10. w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej, 11. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej, 12. jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art.

	98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe. Nabywca ma także prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej: 1. w przypadku, gdy obmiar powykonawczy Lokalu wykaże inną powierzchnię, tj. zmniejszoną lub zwiększoną o ponad 2 % (dwa procent) w stosunku do powierzchni projektowanej, zgodnie z postanowieniami § 8 ust. 2 umowy deweloperskiej, 2. w przypadku zmiany Ceny brutto w wyniku zmiany Stawki VAT, zgodnie z postanowieniami § 8 ust. 1 umowy deweloperskiej,

INNE INFORMACJE

W związku z realizacją Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz zgodnie z bezwzględnie obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym VFM OLIMPIJSKA C spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 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.

VFM OLIMPIJSKA C spółka z ograniczoną odpowiedzialnością przy realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego korzysta 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.

W związku z wpisem hipoteki umownej do kwoty 7 785 000,00 zł na rzecz Spółdzielczego Banku Ludowego w Złotowie oddział w Złotowie (adres: 77-400 Złotów, al. Piasta 46, NIP 767-000-48-19, REGON 000498916, KRS 0000107610) na zabezpieczenie wierzytelności Banku wynikających z Umowy o kredyt obrotowy nr 205/Z/2026 zawartej w dniu 24 lipca 2026 roku pomiędzy Bankiem a VFM Olimpijska C spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, jako kredytobiorcą, tj. jako zabezpieczenie spłaty Wierzytelności głównej, odsetek, odsetek od przeterminowanych należności, prowizji i opłat, z tytułu Umowy o kredyt obrotowy nr 205/Z/2026 z dnia 24 lipca 2026 roku oraz przyznanych kosztów postępowania, Spółdzielczy Bank Ludowy w Złotowie oddział w Złotowie wydał dnia 17 sierpnia 2026 roku **Zaświadczenie warunkowej zgody na zwolnienie obciążenia hipotecznego oraz wyodrębnienie Lokalu wraz z częściami przynależnymi (promesa ogólna)**, w którym zobowiązał się do wyrażenia zgody na wyodrębnienie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Docelowej (KW nr PL1O/00053163/0), bez obciążeń w postaci Hipoteki, lokali mieszkalnych wraz z prawami z nimi związanymi, znajdujących się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym z garażem podziemnym wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi na terenie Nieruchomości Docelowej (KW nr PL1O/00053163/0), realizowanymi w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego pod nazwą **„7.Dzielnica - Olimpijska – Budynek C**”, który wybudowany zostanie przez Dewelopera na podstawie pozwolenia na budowę - decyzja nr 699.2025 z dnia 29 września 2025 roku, wydaną przez Starostę Sochaczewskiego (nr kancelaryjny AB.6740.591.2025.IK), następnie przeniesioną na Dewelopera decyzją nr 37.2026 z dnia 21 stycznia 2026 roku, wydaną przez Starostę Sochaczewskiego (nr kancelaryjny AB.6740.591.2025.IK), przy czym **powyższa zgoda dokonana zostanie po zapłacie przez Nabywcę pełnej ceny zakupu**, wynikającej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 1, 2 lub 3 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym lub innej umowy cywilnoprawnej, na rachunek do wpłaty Nabywcy wskazany w umowie zawartej pomiędzy Deweloperem a Nabywcą.

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 VFM OLIMPIJSKA C spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zainteresowani mogą zapoznać się z:
1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości,
2) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego spółki VFM OLIMPIJSKA C spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
3) kopią pozwolenia na budowę,
4) sprawozdaniem finansowym VFM OLIMPIJSKA C spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oraz sprawozdaniem finansowym spółki VFM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, jako

spółki dominującej za ostatnie dwa lata,
5) projektem budowlanym,
6) Zaświadczeniem warunkowej zgody na zwolnienie obciążenia hipotecznego oraz wyodrębnienie lokalu wraz z częściami przynależnymi (promesa ogólna) z dnia 17 sierpnia 2026 roku potwierdzającym zgodę Banku na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności Lokalu i przeniesienia jego własności na Nabywcę po wpłacie pełnej Ceny przez Nabywcę,.
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 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843 z późn. zm.).
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 roku 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 S.A. 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

.....