Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu:

03.07.2026

PROSPEKT INFORMACYJNY

UL. WERBICKIEGO, ŻYRARDÓW POD NAZWĄ INWESTYCJI „MIEJSKIE ZACISZE”

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	**BBC DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA JAWNA KRS nr 0000893432**	
Adres	**02-326 Warszawa, Al. Jerozolimskie 155 lok. U3** **96-300 Żyrardów, ul. Stefana Okrzei 29B**	
Numer NIP i REGON	**NIP: 5223200804**	**Regon: 388680095**
Numer telefonu	**733 200 236**	
Adres poczty elektronicznej	**biuro@bbcdevelopment.pl**	
Numer faksu	**---**	
Adres strony internetowej dewelopera	**www.bbcdevelopment.pl**	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIECIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	**Ul. Dekerta 9**
Data rozpoczęcia	**02.2021**
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	**-**

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIECIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIECIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	**Nie. Przeciwko deweloperowi nie jest prowadzone żadne postępowanie egzekucyjne.**

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego[1]	**96-300 Żyrardów, ul. Werbickiego, dz. Nr ew. 2132/9, 2132/10, 2132/11, 2132/12, 2132/13, OBRĘB 2 Żyrardów**
Nr księgi wieczystej	**PL1Z/00091066/6 PL1Z/00091067/3 PL1Z/00091068/0 PL1Z/00091069/7 PL1Z/00091070/7**
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	**Brak**
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości[2]	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia[3]	**Otoczenie inwestycji sprzyja komfortowi życia mieszkańców dzięki bliskości kluczowych usług, komunikacji miejskiej i terenów rekreacyjnych. Brak obiektów przemysłowych czy uciążliwych instalacji w bezpośrednim sąsiedztwie. W promieniu 200-500 metrów znajdują się placówki edukacyjne oraz placówki handlowo-usługowe.**

[1] Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

[2]

[3]

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	**Plan ogólny gminy**	**Uchwała nr XLIX/413/10 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 września 2010r.**
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	**Uchwała Rady Miasta Żyrardowa Nr XII/103/19 z dnia 27 czerwca 2019 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 16 lipca 2019 roku, poz. 8866**
	Miejscowy plan odbudowy	**Nie dotyczy**
	Inne[4]	**Nie dotyczy**
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	**Przeznaczenie terenu**	**3MNu: Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług**
	Maksymalna intensywność zabudowy	**Nie dotyczy**
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	**Nie dotyczy**
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	**powierzchnia zabudowy do 75% powierzchni działki budowlanej**
	Maksymalna wysokość zabudowy	**budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe o wysokości do 11,0m, usługowe o wysokości do 8,0m, pozostałe budynki o wysokości do 5,0m**
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	**pow. biologicznie czynna minimum 15 % pow. działki budowlanej**
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	**Dla funkcji handlowej na każde 60m^2 powierzchni sprzedaży minimum 1 miejsce, dla funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 1 miejsce na każde dwa lokale mieszkalne w tym w garażach, dla gastronomii minimum 1 miejsce na każde 4 miejsca konsumpcyjne oraz minimum 1 miejsce na każde 4 miejsca noclegowe, dla pozostałych usług każde rozpoczęte 200m^2 powierzchni użytkowej minimum 1 miejsce**
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	**- Usytuowanie budynków względem dróg/ulic publicznych, dróg wewnętrznych, publicznie dostępnego ciągu pieszego, obowiązuje według nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu - dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, przy zachowaniu wymogów i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych - w terenach o symbolu literowym przeznaczeniu MNu i MNU: dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowo-mieszkalnych wielospadowe z możliwością realizacji jednospadowych, o nachyleniu połaci dachowej od 5^o do 45^o z**

4

		dopuszczeniem attyk, przy czym zadaszenia nad wejściami, zadaszenia ganków, tarasów o nachyleniu połaci dachowej 45º, dachy pozostałych budynków wielospadowe lub jednospadowe o nachyleniu połaci dachowej do 45º z dopuszczeniem attyk i dachów płaskich
	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 odrębnych	**Nie dotyczy**
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	**- Usytuowanie budynków względem dróg/ulic publicznych, dróg wewnętrznych, publicznie dostępnego ciągu pieszego, obowiązuje według nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu**
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	**5) infrastruktura techniczna – ustalenia ogólne:** **a) sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych pod drogi (ulice) z zachowaniem przepisów odrębnych w tym zachowania wzajemnych odległości,** **b) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi tereny dróg (ulic),** **c) do projektowanych obiektów budowlanych od istniejących sieci mediów infrastruktury technicznej należy zachować odległości zgodnie z przepisami odrębnymi,** **d) utrzymuje się lokalizację istniejącej infrastruktury technicznej w dotychczasowej lokalizacji z możliwością przebudowy, modernizacji, przełożenia, ewentualnej likwidacji przy zachowaniu pozostałych ustaleń zmiany planu;** **6) zaopatrzenie w wodę – ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci zasilanej z systemu miejskiego lub z ujęć własnych,** **7) odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych:** **a) ustala się, że ścieki sanitarne i deszczowe będą odprowadzane do istniejących i projektowanych komunalnych sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej,** **b) sieci technologiczne nie spełniające warunków umożliwiających bezpośrednie zrzucenie do sieci kanalizacji sanitarnej przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń w urządzeniach**

		oczyszczających znajdujących się w granicach działek do których inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania, **c) wprowadza się zakaz odprowadzania do kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych i z odwodnień oraz do kanalizacji deszczowej odprowadzania ścieków sanitarnych i technologicznych,** **d) ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych ulic wprost do gruntu,** **e) dopuszcza się na odprowadzanie wód deszczowych do gruntu, które zgodnie z obowiązującymi przepisami nie wymagają oczyszczenia,** **f) odprowadzenie wód deszczowych do gruntu, wymaga takiego ukształtowania terenu by nie następowało zalewanie terenów sąsiednich;** **8) zaopatrzenie w energię elektryczną:** **a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych (SN, NN) napowietrznych i kablowych oraz z istniejących i projektowanych stacji z zapotrzebowaniem stacji transformatorowych SN/nn własnych obiektowych lub wolnostojących,** **b) dopuszcza się lokalizację i przebudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych transformatorowych zgodnie z zapotrzebowaniem oraz lokalizację nowych stacji transformatorowych w liniach rozgraniczających ulice lub poza nimi przy zapewnieniu dojazdu i dostępu do nich z drogi publicznej lub wewnętrznej,** **9) telekomunikacja – ustala się rozwój w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieci przewodowe i bezprzewodowe oraz możliwość realizacji infrastruktury telekomunikacyjnej, przy czym należy zachować zgodnie z przepisami odrębnymi;** **10) zaopatrzenie w gaz – ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazową oraz zbiorniki gazu płynnego.** **11) zaopatrzenie w energię cieplną – ustala się zaopatrzenia w ciepło z sieci miejskiej lub w oparciu o indywidualne źródła ciepła, /z preferencją dla ekologicznych czynników grzewczych/; gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna, odnawialne źródła energii, itp./;** **12) usuwanie odpadów:** **a) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz na wysypisko śmieci na podstawie umów,**

		b) ustala się dążenie do realizacji systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne,
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[5]	**Przeznaczenie terenu**	**3MNu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług**
	Maksymalna intensywność zabudowy	**powierzchnia zabudowy do 75% powierzchni działki budowlanej,**
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	**Nie dotyczy**
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	**Nie dotyczy**
	Maksymalna wysokość zabudowy	**budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe o wysokości do 11,0m, usługowe o wysokości do 8,0m, pozostałe budynki o wysokości do 5,0m**
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	**pow. biologicznie czynna minimum 15 % pow. działki budowlanej**
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	**Dla funkcji handlowej na każde 60m^2 powierzchni sprzedaży minimum 1 miejsce, dla funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 1 miejsce na każde dwa lokale mieszkalne w tym w garażach, dla gastronomii minimum 1 miejsce na każde 4 miejsca konsumpcyjne oraz minimum 1 miejsce na każde 4 miejsca noclegowe, dla pozostałych usług każde rozpoczęte 200m^2 powierzchni użytkowej minimum 1 miejsce**
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**	**Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu**
	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 odrębnych	**Nie dotyczy**
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	**Nie dotyczy**
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	**Nie dotyczy**

5

	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[6], zawarte w:	**miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego**	**Na podstawie pisma z Powiatowego Inspektoratu Budowlanego w Żyrardowie, ul. Okrzei 19, III piętro w Żyrardowie nr PINB.L.dz.592/2021 tutejszy organ nie jest w posiadaniu informacji o planowanych inwestycjach na danym terenie.**
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	
	miejscowych planach odbudowy	
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	

6

	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	
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***
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał		
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	**Nie dotyczy**	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ		
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	**Nie dotyczy**	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	**Planowany termin rozpoczęcia 24.02.2026 r.** **Planowany termin zakończenia robót budowlanych 30.06.2028 r.**	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	**Liczba budynków**	**1**
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	**Zabudowa szeregowa**
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	**PN-ISO 9836:2022-07 jest regulowana pośrednio przez przepisy Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2020 poz. 1609 z późn. zm.), które wskazuje stosowanie Polskich Norm przy określaniu i obliczaniu wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budynkach.**	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	**Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne**	**Środki własne – 34,05%** **Wpłaty od Nabywców – 65,95%** **Sposób oraz procentowy udział źródeł finansowania zadania inwestycyjnego może zmieniać się wraz z jego realizacją.**
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	**Nie dotyczy**
Środki ochrony nabywców	**Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy***	~~**Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy***~~
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny[7]	**0,45% - Rozporządzanie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21.06.2022 r. po nowelizacji**
		Deweloper oświadcza, że wobec treści art. 49 ust. 6 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim

7

		Funduszu Gwarancyjnym oraz w związku z faktem, że sprzedaż lokali w ramach przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego rozpoczęła się przed wejściem w życie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, stawka procentowa składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny wynosi 0% i w związku z tym Deweloper nie odprowadzi składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny w związku z przedmiotową transakcją.
	Gwarancja instytucji finansowej gwarantuje zwrot środków nabywcy lokalu, w razie nie przeniesienia własności w terminie określonym w umowie z Bank Spółdzielczy w Skierniewicach	
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	**Wpłaty na poczet ceny dokonywane są przez nabywców na indywidualne rachunki założone w ramach otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego przez Bank Spółdzielczy w Skierniewicach (adres: ul. Reymonta 25, 96-100 Skierniewice), Oddział w Żyrardowie, Wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000105572, NIP 836-00-06-262.** **Bank wypłaca deweloperowi środki zgormadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.** **W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem lub inną kasą umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank lub kasę, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana.** **Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek.** **W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 29, strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym.** **Koszty, opłaty oraz prowizje związane z prowadzeniem mieszkaniowego rachunku powierniczego (MRP) ponosi w całości deweloper.** **Prawo do wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i może być wykonane jedynie z ważnych powodów, określonych w umowie rachunku powierniczego oraz wynikających z obowiązujących przepisów prawa.** **Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przed dokonaniem wypłaty środków pieniężnych z mieszkaniowego rachunku powierniczego, zgodnie z warunkami określonymi w umowie rachunku oraz przepisami prawa.**	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	**Bank Spółdzielczy w Skierniewicach (adres: ul. Reymonta 25, 96-100 Skierniewice), Oddział w Żyrardowie, Wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000105572, NIP 836-00-06-262**	

<table>
<tr><td rowspan="9">Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</td><td colspan="2">Opis Etapu</td><td>Data zakończenia Etapu</td><td>Kwota do wypłaty %</td></tr>
<tr><td>1.</td><td>Uzyskanie pozwolenia na budowę</td><td>30.02.2026</td><td>25%</td></tr>
<tr><td>2.</td><td>Wykonanie 90% fundamentów</td><td>30.08.2026</td><td>15%</td></tr>
<tr><td>3.</td><td>Wykonanie stropu nad parterem</td><td>30.10.2026</td><td>10%</td></tr>
<tr><td>4.</td><td>Wykonanie konstrukcji dachu nad najwyższą kondygnacją</td><td>30.03.2027</td><td>10%</td></tr>
<tr><td>5.</td><td>Wykonanie 50% instalacji podtynkowych/podposadzkowych branży sanitarnej</td><td>30.06.2027</td><td>10%</td></tr>
<tr><td>6.</td><td>Wykonanie 50% instalacji podtynkowych/podposadzkowych branży elektrycznej</td><td>30.07.2027</td><td>10%</td></tr>
<tr><td>7.</td><td>Wykonanie 75% okien</td><td>30.07.2027</td><td>10%</td></tr>
<tr><td>8.</td><td>Zgłoszenie zakończenia budowy</td><td>30.06.2028</td><td>10 %</td></tr>
<tr><td>Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji</td><td colspan="4">Cena może ulec zmianie w przypadku zmian wynikających z ustawy o podatku od towarów i usług (VAT) oraz zmiana ceny może nastąpić zgodnie z § 6 pkt. 11 Umowy Deweloperskiej.</td></tr>
<tr><td colspan="5">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</td></tr>
<tr><td>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</td><td colspan="4">Warunki odstąpienia od umowy deweloperskiej określone są we wzorze umowy deweloperskiej – załącznik nr 5.

Stronom umowy przysługuje ustawowe prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej na zasadach określonych ustawą o ochronie prawa nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej, dokumentowanej aktem notarialnym:
a) jeżeli niniejsza umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 Ustawy,
b) jeżeli informacje zawarte w niniejszej umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2 Ustawy,
c) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy, zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy, prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach
d) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej,
e) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy,
f) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę praw wynikających z niniejszej umowy deweloperskiej, w terminie określonym w tej umowie
g) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej, w terminie określonym w umowie,
h) jeżeli powierzchnia użytkowa lokalu ustalona w wyniku pomiaru powykonawczego różni się od powierzchni użytkowej projektowanej o więcej niż + 2,0%/- 2,0%,
i) jeżeli powierzchnia balkonu/loggii/tarasu/ogródka ustalona w wyniku pomiaru powykonawczego różni się od powierzchni projektowanej o więcej niż + 10,0%/- 10,0%.
j) 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 pkt 2) Ustawy,
k) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy;
l) w przypadku stwierdzenie przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy;
m) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego roku 2003 – Prawo upadłościowe.</td></tr>
</table>

	2. W przypadkach, o których mowa w lit. a) – e), Nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (dni od dnia jej zawarcia). W przypadkach, o których mowa w lit. g) – h), Nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 14 dni od daty wysłania zawiadomienia o różnicach w powierzchni. W takim przypadku Nabywcy nie przysługuje roszczenie o zapłatę kary umownej. **3. W przypadku, o którym mowa w lit. f) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120 dniowy termin na przeniesienie odrębnej własności Lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.** **4. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczeń pieniężnych w terminach ustalonych zgodnie z postanowieniami umowy lub w wysokościach określonych w §7 §8 ust. 3 aktu notarialnego, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. Pod pojęciem siły wyższej Strony rozumieją: działania sił natury o charakterze katastrofy (pożar, powódź, huragan itp.), strajki i demonstracje uniemożliwiające komunikowanie się, wojnę, zamieszki lub stan wojenny.** **5. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub do podpisania umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży przenoszącej na Nabywcę odrębną własność Lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.** **6. W przypadku zmiany wysokości stawki podatku od towarów i usług (VAT). Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, dokumentowanej aktem notarialnym. Prawo to ograniczone jest w czasie i może być wykonane w terminie 14 dni od daty otrzymania przez Nabywcę zawiadomienia o zmianie ceny wynikającej z umowy deweloperskiej, dokumentowanej aktem notarialnym, w związku ze zmianą wysokości stawki podatku od towarów i usług (VAT).** **7. Dewelopera oświadcza, że w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9) niniejszego paragrafu, Nabywca ma prawo do odstąpienia 35 od niniejszej umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.** **8. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 10) niniejszego paragrafu, Nabywca ma prawo do odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja roku 2021 o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. 2021 poz. 1177), zatem po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a lub b ustawy z dnia 10 czerwca roku 2016 o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 793, ze zm.) wobec banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy dla Przedsięwzięcia deweloperskiego.**
INNE INFORMACJE	
I. Informacja: **1) o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem**	

jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;

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

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

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

III. Informacja:

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

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Bank Spółdzielczy w Skierniewicach (adres: ul. Reymonta 25, 96-100 Skierniewice), Oddział w Żyrardowie, Wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000105572, NIP 836-00-06-262],

- **w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy**

z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,

- **limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,**

- **podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,**

- **wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy,**

- **wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,**

- **Bank Spółdzielczy w Skierniewicach (adres: ul. Reymonta 25, 96-100 Skierniewice), Oddział w Żyrardowie, Wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000105572, NIP 836-00-06-262 korzysta także z następujących znaków towarowych: .....**

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. ‑ Prawo bankowe (Dz. U. z 2023 r. poz. 2488).

Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. ‑ Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

* niepotrzebne skreślić