
PROSPEKT INFORMACYJNY

PRZEDSIĘWZIECIE BUDOWALANE:

**„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego pod nazwą
WILLA DEKERTA
w Żyrardowie, UL. Jana Dekerta 17
Dz. nr 4740/6 i 4740/7”**

KERMAX SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

BIURO SPRZEDAŻY:

ul. Jana Dekerta 17
96 – 300 Żyrardów

GODZINY OTWARCIA:

Pon. - Pt.: 09:00 – 19:00
telefon: **+48 604 561 100**
+48 692 899 880

e-mail: **biuro@willadekerta.pl**
kermex@wp.pl

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	KERMAX SP. Z O.O. KRS 0000689131	
Adres	96-316 SADE BUDY, UL. KOŚCIUSZKI 6A	
Numer NIP REGON	NIP 5291817983	REGON, 368115360
Numer telefonu	604 561 100	
Adres poczty elektronicznej	kermax@wp.pl	
Numer faksu	BRAK	
Adres strony internetowej dewelopera	Willadekerta.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	96-300 Żyrardów, ul. Nietrzebki 36, 38 „APARTAMENTY RUMIANKOWA” załącznik nr 1 – inwestycje zrealizowane przez Prezesa Spółki
Data rozpoczęcia	XII 2020
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	X 2022
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	42-217 Częstochowa ul. Jana II Sobieskiego 2 „JAN III SOBIESKI” załącznik nr 1 – inwestycje zrealizowane przez Prezesa Spółki

Data rozpoczęcia	III 2018
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	X 2019
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	96-500 Sochaczew Al. 600-lecia 27A załącznik nr 1 – inwestycje zrealizowane przez Prezesa Spółki
Data rozpoczęcia	II 2012
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	I 2013

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE
---	------------

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres i numer działki ewidencyjnej i obrębu ¹⁾	96-300 ŻYRARDÓW, UL. JANA DEKERTA 17 DZ. NR 4740/6 i 4740/7
Numer księgi wieczystej	PL1Z/00068937/3 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Żyrardowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Hipoteka umowna do wysokości 6.000.000,00 zł ustanowiona na nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Żyrardów dla której Sąd Rejonowy w Żyrardowie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW o nr PL1Z/00068937/3
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	NIE DOTYCZY

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

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾³⁾	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikających z przepisów odrębnych oraz z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Ramowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego	Numer i data aktu normatywnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji; w przypadku studium – link do strony internetowej, na której jest zamieszczone, geoportal Uchwała Rady Miasta Żyrardowa Nr XIV/96/11 z dnia 22.09.2011
	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan rewitalizacji	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne ⁴⁾⁴⁾	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	13 UM
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Max 95% pow. Działki Min – brak (nie określono)
	Maksymalna wysokość zabudowy	16,0 m n.p.t
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	5%
	Minimalna liczba miejsc do	15 w tym 2 miejsca zbilansowane

2) ²⁾W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

3) ³⁾W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

4) ⁴⁾Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawie:

- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (CPK),
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
- 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
- 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
- 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
- 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 7) uznania zabytku za pomnik historii,
- 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
- 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

	parkowania	zgodnie z m.p.z.p w pasie drogowym poza terenem inwestycji
	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
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	UM
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	DO 95%
	Maksymalna wysokość zabudowy	16,0 m n.p.t
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	5%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1 MIEJSCE NA 2 LOKALE MIESZKALNE
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

** W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

	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
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości ⁵⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Na podstawie pisma z Urzędu Miasta Żyrardowa ozn. WI.7011.1.4.2023 z dnia 16.03.2023 tutejszy Urząd posiada informacje o bieżących zadaniach inwestycyjnych: 1. Budowa parkingów „parkuj i jedź” w pasie drogowym ul. Jana Dekerta oraz ul. Mielczarskiego 2. Rewitalizacja kwartałów mieszkaniowych przy ul. Narutowicza 3. Przebudowa ul. Bohaterów 4. Przebudowa ul. Cichej 5. Przebudowa ul. Łubieńskiego

⁵⁾ ⁵⁾Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

		6. Przebudowa ul. Lniarskiej 7. Przebudowa dróg gminnych ul. Szarych Szeregów, ul. Armii Krajowej 8. Opracowanie dokumentacji projektowej na przebudowę ul. Sławińskiego, ul. A. Mickiewicza, ul. 1 Maja 9. Remont ul. Moniuszki
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	NIE DOTYCZY
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	NIE DOTYCZY
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	NIE DOTYCZY
	decyzjach o obszarach ograniczonego użytkowania	NIE DOTYCZY
	miejscowych planach odbudowy	NIE DOTYCZY
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	NIE DOTYCZY
	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	NIE DOTYCZY
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	NIE DOTYCZY
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	NIE DOTYCZY
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	NIE DOTYCZY
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	NIE DOTYCZY
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w	NIE DOTYCZY

	zakresie sieci przesyłowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	NIE DOTYCZY
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	NIE DOTYCZY
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	NIE DOTYCZY
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	NIE DOTYCZY
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	OSTATECZNA DECYZJA NR RB.6740.5.1.126.2022 Z DNIA 15.02.2023 WYDANA PRZEZ STAROSTĘ POWIATU ŻYRARDOWSKIEGO	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	09.03.2023	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	-	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	PLANOWANY TERMIN ROZPOCZĘCIA ROBÓT: 01.08.2023 PLANOWANY TERMIN ZAKOŃCZENIA ROBÓT: 29.03.2025	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między	NIE DOTYCZY

	budynkami)	
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Zestawienie powierzchni użytkowych poszczególnych pomieszczeń i powierzchni całkowitej lokalu podano na podstawie projektu budowlanego. Obliczeń dokonano zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z dnia 27 kwietnia 2012 r.) i zgodnie z wynikającymi z polskiej normy: PN-ISO/9836:1997 – „Własności użytkowe w budownictwie. Określanie wskaźników powierzchni kubaturowych” zasadami obmiaru i obliczania powierzchni użytkowej lokalu, opisanymi poniżej: ▪ Powierzchnia użytkowa lokalu jest obliczana w metrach kwadratowych z dokładnością do 0,00 m²; ▪ Powierzchnia użytkowa lokalu jest obliczana dla wymiarów lokalu w stanie wykończonym na poziomie podłogi, nie licząc listew przypodłogowych, progów itp.; Do powierzchni użytkowej lokalu wlicza się powierzchnię elementów nadających się do demontażu (rury, kanały)	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	ŚRODKI WŁASNE DEWELOPERA – 30% KREDYT – 50% WPLATY NABYWCÓW – 20%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	BANK SPÓŁDZIELCZY W SKIERNIEWICACH
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	OTWARTY MIESZKANIOWY RACHUNEK POWIERNICZY
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁶⁾	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Bank wypłaca deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.	

⁶⁾ ⁶⁾Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U.) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	BANK SPÓŁDZIELCZY W SKIERNIEWICACH O/ŻYRARDÓW
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Załącznik nr 3 – Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Nie dopuszcza się waloryzacji ceny
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ O DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM (Dz. U. ...)	
Należy opisać, na jakich warunkach 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 ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Wzór odstąpienia od umowy stanowi Załącznik nr 5 – Wzór odstąpienia od umowy Warunki odstąpienia od umowy deweloperskiej określone są we wzorze umowy deweloperskiej – Załącznik nr 4
INNE INFORMACJE	
I. Informacja o: 1) zgodzie banku 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 zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika 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; 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku 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 zgodzie banku 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. II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z: 1) aktualnym stanem księgi wieczystej; 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 lub	

- wydrukiem ze strony internetowej tej ewidencji;
- 3) kopią decyzji o pozwoleniu na budowę;
 - 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
 - 5) projektem budowlanym;
 - 6) kopią decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku;
 - 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
 - 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
 - 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika 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 zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
 - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w... [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy], prowadzącym 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 2020 r. poz. 842).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy],
- 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,
- [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy] 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, o której mowa w art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419).

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.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	-	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Załącznik nr 8 – Rzut lokalu	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Od 8.000,00 zł do 11.000,00 zł	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	30.06.2025	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej, albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	5
	Technologia wykonania	tradycyjna – żelbetowa, murowana

	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Załącznik nr 2 – Standard wykończenia
	Liczba lokali w budynku	30
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	Miejsca postojowe: 8 Miejsca postojowe: 2 miejsca zbilansowane zgodnie z m.p.z.p w pasie drogowym poza terenem inwestycji Miejsca garażowe: 5 Załącznik nr 7 – Plan miejsca postojowego lub wiaty garażowej 
	Dostępne media w budynku	Energia elektryczna, woda, kanalizacja, C.O., telefon, TV, internet
	Dostęp do drogi publicznej	TAK
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie albo zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Załącznik nr 8 – Rzut lokalu	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Załącznik nr 8 – Rzut lokalu Załącznik nr 2 – Standard wykończenia	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	-	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	-	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	NIE DOTYCZY	

Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	NIE DOTYCZY
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	NIE DOTYCZY

Podpis osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

Załącznik nr 1 – Inwestycje zrealizowane przez Prezesa Zarządu Spółki

Załącznik nr 2 – Standard wykończenia

Załącznik nr 3 – harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego

Załącznik nr 4 – Wzór umowy deweloperskiej

Załącznik nr 5 – Wzór oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej

Załącznik nr 6 – Harmonogram wpłat

Załącznik nr 7 – Plan miejsca postojowego

Załącznik nr 8 – Rzut lokalu mieszkalnego

Załącznik nr 1.

Inwestycje zrealizowane przez Prezesa Zarządu Roberta Karlińskiego:

**III. BUDYNKI
MIESZKANIOWE
WIELORODZINNE**

Żyrardów

Ul. Nietrzebki 36 i 38

Rok budowy **2022**



**IV. BUDYNEK
WIELORODZINNY
Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ**
Częstochowa

Jana III Sobieskiego 2

Rok budowy **2019**



V. BUDYNEK USŁUGOWY
Sochaczew

Al. 600-lecia 27a

Rok budowy **2013**



VI. BUDYNEK USŁUGOWY

Żyrardów

Ul. P.O.W. 13

Rok budowy **2011**



**STANDARD WYKONANIA I WYKOŃCZENIA LOKALU
ŻYRARDÓW ul. Dekerta 17 Dz. Nr 4740/6 i 4740/7**

Konstrukcja i wykończenie:

- VII. ławy fundamentowe ściany fundamentowe murowane
- VIII. ściany zewnętrzne murowane z pustaków ceramicznych wykończone tynkiem cienkowarstwowym na izolacji termicznej
- IX. ściany wewnętrzne konstrukcyjne murowane, z pustaków ceramicznych
- X. stropy – monolityczne, żelbetowe
- XI. dach w konstrukcji stropodachu
- XII. ścianki działowe murowane z pustaków ceramicznych
- XIII. ściany między lokalowe murowane z pustaków ceramicznych, akustycznych
- XIV. drzwi wejściowe do lokalu – antywłamaniowe
- XV. okna i drzwi balkonowe – PCV
- XVI. tynki wewnętrzne gipsowe III kat
- XVII. posadzki – wylewki cementowe
- XVIII. ciągi komunikacyjne klatki schodowej: okładziny podłogowe gres, ściany tynk gipsowy, elementy malowane, elementy ślusarsko kowalskie
- XIX. winda

Instalacje:

- IV. elektryczne – okablowanie i osprzęt bez opraw oświetleniowych; instalacja opomiarowana
- V. wodno – kanalizacyjna z tworzywa sztucznego wyprowadzone podejścia do podłączenia urządzeń; instalacja opomiarowana
- VI. c.o. - instalacja pod posadzkowa z tworzywa sztucznego ; grzejniki płytowe; instalacja opomiarowana
- VII. wentylacja – grawitacyjna
- VIII. instalacja RTV (TV-ogólnodostępna, satelitarna, kablowa) ☐
- IX. instalacja telefoniczna ☐
- X. instalacja domofonowa ☐
- XI. instalacja internetowa ☐

HARMONOGRAM % REALIZACJI INWESTYCJI**DEWELOPERSKIEJ „Willa Dekerta Centrum”****ŻYRARDÓW Dekerta 17****DZ. NR 4740/6, 4740/7**

ETAP I	Termin realizacji	Zaawansowanie %
Wykonanie stanu surowego, otwartego (kondygnacja 0,1,2) -roboty ziemne, fundamentowe, izolacje przeciwwilgociowe i termiczne, podłoża pod posadzki na gruncie, ściany murowane, nadproża, płyty stropowe, schody, szyb windowy – poziom 0,1,2 - 60%	01.12.2023	23,70%
ETAP II	Termin realizacji	Zaawansowanie %
Stan surowy (poziom 3,4) - ściany murowane, nadproża schody szyb windowy, płyty stropowe 100% -attyki, ścianki działowe (poziom 0,4) 40% Dach -warstwy izolacyjne, ocieplenie, pokrycie, kominy, obróbki dekarские z oryynnowaniem 100%	30.06.2024	23,20%
ETAP III	Termin realizacji	Zaawansowanie %
Attyki, ścianki działowe (poziom 0-4) 100% Balkony warstwy izolacyjne (lub system ISOKORB) 50%	30.10.2024	20,80%

Stolarka okienna (poziom 0-4) 100% Inst.elektrycznai odgromowa (poziom0-4) 50% Tynki 0-4 90% Przyłącza wod-kan,co, kanalizacja deszczowa 50% Wylewki posadzkowe (poziom 0-4) 100% Instalacja wod-kan, co,(poziom 0-4) 25%		
ETAP IV	Termin realizacji	Zaawansowanie %
Elewacja(poziom 0-4)100% Balkony- warstwy wykończeniowe izolacyjne (lub system ISOKORB) 100% Inst.elektryczna i odgromowa (poziom 0-4) 100% Instalacja wod-kan, co, (poziom 0-4) 100% Stolarka drzwiowa (poziom 0-4) 100%	15.11.2024	17,40%
ETAP V	Termin realizacji	Zaawansowanie %
Inst.elektryczna, odgromowa (poziom 0-4) 100% Przyłącza wod-kan, co, kanalizacja deszczowa 100% Tynki(poziom0-4) 100% Montaż windy 100% Wykończenie klatki schodowej (poziom0-4) 100% Wykonanie chodników parkingów, podjazdów, mała architektura 100% Oddanie budynku do użytkowania	29.03.2025	14,90%

Zestawienie % ETAPÓW BUDOWY		
Etap		%
ETAP I		23,70%
ETAP II		23,20%
ETAP III		20,80%
ETAP IV		17,40%
ETAP V		14,90%
Razem NETTO:		100,00

ZAŁĄCZNIK NR 4

WZÓR

UMOWA DEWELOPERSKA (DOTYCZY UMÓW ZAWIERANYCH OD 1.07.2022 R.)

Repertorium A Nr _____/2023

AKT NOTARIALNY

Dnia dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku (00.00.2023 r.),
w lokalu Kancelarii Notarialnej w Żyrardowie, przy ulicy Okrzei 31 przede mną
notariuszem Elżbietą Marią Bożykowską stawili się:

1...?....., zamieszkały, dowód osobisty z datą ważności do dnia roku, PESEL,

2. ...?, syn, zamieszkały, dowód osobisty z datą ważności do dnia roku, PESEL,-----

3... ?, córka, zamieszkała, dowód osobisty z datą ważności do dnia roku, PESEL.---

Tożsamość stawających notariusz stwierdził / stwierdziła na podstawie wyżej wymienionych
dowodów osobistych.-----

..... oświadcza, że działa w imieniu i na rzecz spółki pod firmą:
KERMAX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w miejscowości Sade Budy
ul. Kościuszki nr 6A (kod pocztowy: 96-316), zwanej dalej również Spółką lub
Deweloperem, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr
KRS: 0000689131, NIP: 5291817983, REGON: 3681153608, jako pełnomocnik
prezes/zastępca Prezesa Zarządu uprawniony do samodzielnej reprezentacji i przy akcie
przedłożył informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców
pobraną na podstawie art.4 ust.4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym
Rejestrze Sądowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego według stanu na
dzień ? 20.... roku godz.?, z której między innymi wynika, że w przypadku zarządu
wieloosobowego do składania wszelkich oświadczeń w imieniu spółki uprawniony jest prezes
Zarządu lub zastępca Prezesa Zarządu samodzielnie oraz zapewnia, że ujawnione w rejestrze
wpisy od chwili pobrania informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru
przedsiębiorców nie uległy zmianie.-----

? (Nabywcy) oświadczają, że niniejszej umowy nie zawierają w ramach działalności gospodarczej; w dalszej części aktu zwani będą również Nabywcami.-----

UMOWA DEWELOPERSKA

§ 1.

I. Przedstawicielka Dewelopera oświadcza, że:

- a) w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Żyrardowie pod oznaczeniem **PL1Z/00068937/3** – dla nieruchomości gruntowej o obszarze 0,0930 ha – położonej przy ul. Dekerta nr 17 (siedemnaście), w Żyrardowie, gmina Żyrardów M., powiat żyrardowski, województwo mazowieckie, składającej się z działek numer 4740/6 i 4740/7, obręb 0001 – własność na podstawie umowy sprzedaży z dnia 24.02.2022 r., Rep. A numer: 1317/2022 w Kancelarii Notarialnej w Żyrardowie, przy ulicy Okrzei 31 przede mną notariuszem Elżbietą Marią Bożykowską, wpisana jest na rzecz: KERMAX Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą miejscowości Sade Budy, REGON: 368115360, - działy III i IV tej księgi wieczystej wolne są od wpisów,
- b) KERMAX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą miejscowości Sade Budy – zwana dalej „Deweloperem” – jest właścicielem powyższej nieruchomości, położonej przy ul. Dekerta 17 w Żyrardowie, która to nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej, wolna jest ona od jakichkolwiek obciążeń i praw osób trzecich nie ujawnionych w księdze wieczystej oraz nie jest z niej prowadzona egzekucja,-----
- c) działki numer 4740/6 i 4740/7 położone są w obszarze, dla którego obowiązują ustalenia planu zgodnie z uchwałą nr XXII/78/16 Rady Miasta Żyrardowa z 30.09.2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Żyrardowa (Dz.U. Woj. Mazl. z 2016 r. Nr 77, poz. 666) i działki te oznaczone są symbolem: MN5 teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- d) Deweloper jest deweloperem w rozumieniu przepisów ustawy z 20.05.2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – dalej zwanej „ustawą deweloperską”,
- e) na nieruchomości składającej się z działek numer 4740/6 i 4740/7 Deweloper prowadzi przedsięwzięcie deweloperskie, polegające na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, na podstawie pozwolenia na budowę wynikającego

z ostatecznej decyzji nr RB.6740.5.126.2022 wydanej przez Starostę Powiatu Żyrardowskiego z 15.02.2023 r.,

- f) w wyżej opisanym budynku mieszkalnym znajdować się będzie między innymi będący przedmiotem niniejszej umowy - położony na (.....) piętrze (.....) kondygnacji Lokal mieszkalny, oznaczony numerem **M....** (M, na załączniku nr 2, stanowiącym integralną część tego aktu, składający się z holu, łazienki, salonu+kuchnia, dwóch pokoi, o projektowanej powierzchni użytkowej (na podstawie projektu budowlanego, nie będącego projektem wykonawczym, w rezultacie czego może ulec zmianie na zasadach określonych w Umowie deweloperskiej) – ... m² (..... metra kwadratowego), z własnością którego to lokalu związany będzie stosowny udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, który to udział zostanie ustalony według zasad określonych w art.3 ust.3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali; do lokalu przylega ponadto balkon z którego na podstawie umowy o podział do korzystania z nieruchomości wspólnej wyłącznie korzystać będzie i pobierać pożytki Nabywca; zakres i standard prac wykończeniowych przedmiotowego Lokalu mieszkalnego wskazane są w załączniku nr 3, stanowiącym integralną część tego aktu,
- g) prace budowlane w ramach powyższego przedsięwzięcia deweloperskiego zostały rozpoczęte 01.08.29.03.2025 r.,-----
- h) harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego oznaczony jest jako załącznik numer 1, stanowiący integralną część tego aktu notarialnego,
- i) dla wyżej wskazanego przedsięwzięcia deweloperskiego Deweloper jako „Powiernik” zawarł w dniu r. z Bankiem Europejskim S.A. w Warszawie umowę otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, na mocy której to umowy Bank otworzył na rzecz Powiernika otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy (OMRP) w walucie PLN o numerze 11 1111 2222 0000 3333 4444 5555, służący do gromadzenia środków pieniężnych wpłacanych przez powierzających na cele wskazane w umowie deweloperskiej, z którego wypłata zdeponowanych środków wystąpi każdorazowo po złożeniu przez Powiernika wniosku o wypłatę po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego,-----
- j) oprocentowanie OMRP wynosi 0%, za czynności związane z otwarciem i

prowadzeniem OMRP Bank pobiera prowizję i opłaty wskazane w załączniku do umowy o prowadzenie OMRP, przy czym w całości obciążają one Dewelopera jako Powiernika,-----

k) z tytułu dostawy nieruchomości, stanowiącej odrębną własność lokalu mieszkalnego Deweloper jest podatnikiem podatku od towarów i usług według stawki 8%.

l) Bank Spółdzielczy w Skierniewicach niezwłocznie po złożeniu przez Dewelopera wniosku oraz wpłacie 100% ceny brutto ze sprzedaży lokali mieszkalnych na Otwarty

Mieszkaniowy rachunek Powierniczy prowadzony dla kredytowanej inwestycji, będzie wyrażał zgodę na wykreślenie hipotek bądź wydawał Kredytobiorcy zezwolenie na

bezobciążeniowe wyodrębnienie lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz odpowiednio udziałami w częściach wspólnych budynku i gruntu, co potwierdza zaświadczenie Banku z dnia 00.00.2023 roku, oznaczone jako

załącznik numer 4 niniejszego aktu

l) nieruchomość może zostać obciążona służebnościami przesyłu na rzecz dostawców mediów

m) Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników KERMAX Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w miejscowości Sade Budy dnia roku, Uchwałą nrz dnia roku wyraziło zgodę na zbycie przez Spółkę lokali, i wyodrębnionych z budynku wybudowanych na

nieruchomości położonej w Żyrardowie o obszarze 0,0930 ha, oznaczonej jako działka nr 4740/6 i 4740/73 dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Żyrardowie

prowadzi księgę wieczystą Kw Nr PL1Z/00068937/3.

II. Nabywcy oświadczają, że:

a) w ich małżeństwie obowiązuje ustrój wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej,-----

b) żadne z nich nie prowadzi działalności gospodarczej i niniejszą umowę zawierają w celu niezwiązanym z ich działalnością zawodową.

c) zostali poinformowani oraz akceptują fakt, że biorąc pod uwagę, iż część nieruchomości wspólnej stanowią między innymi parking zewnętrzny, balkony i loggie, Nabywca zobowiązuje się wyrazić zgodę w umowie przeniesienia własności Lokalu na dokonanie określenia sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej w ten sposób, że właścicielom lokali, którzy nabyli prawo korzystania z miejsca parkingowego na parkingu zewnętrznym lub właścicielom lokali, do których przylegają balkony, loggie czy ogródki będzie przysługiwało prawo do wyłącznego z nich korzystania i pobierania pożytków z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli, a ponadto w umowie tej Nabywca zrzeknie się prawa do korzystania z tych części oraz roszczeń wynikających z art.12 ust.2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali i udzieli Deweloperowi nieodwołalnego pełnomocnictwa do zawierania dalszych umów o korzystanie z nieruchomości wspólnej, na mocy których określone miejsca parkingowe będą przeznaczone do wyłącznego korzystania przez Nabywców lokali, którzy nabyli prawo korzystania z miejsca parkingowego lub Nabywców lokali posiadających bezpośredni dostęp do balkonów, loggii czy ogródków;

§ 2

Przedstawicielka Dewelopera przedkłada prospekt informacyjny z dnia r., stanowiący załącznik numer 6 do tego aktu notarialnego.

§ 3

Przedstawicielka Dewelopera oświadcza, że Deweloper zobowiązuje się wybudować na nieruchomości opisanej w § 1 pkt a) tego aktu budynek mieszkalny wielorodzinny opisany w treści §1 pkt e) tego aktu, **ustanowić odrębną własność** Lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem M...., opisanego w treści §1 pkt f) tego aktu i **przenieść** na..... w terminie do dnia 30.06.2025 r. tak wyodrębniony Lokal mieszkalny wraz z prawami z nim związanymi, w stanie wolnym od długów i ciężarów, z wyjątkiem ewentualnych służebności, o których stanowi §1 lit. f) tego aktu i bez ograniczeń w rozporządzaniu oraz w ramach podziału nieruchomości wspólnej do korzystania ustanowić dlaprawo do miejsca parkingowego nr P68 zaznaczonego na rzucie parkingu, oznaczonym jako załącznik numer 5, stanowiący integralną część aktu notarialnego, za cenę brutto w kwocie złotych, zawierającą podatek od towarów i usług, a

zobowiązuje się ustanowić odrębną własność tego lokalu oraz lokal ten wraz z prawami z nim związanymi nabyć za powyższą cenę.

§ 4

1. Pomiar powierzchni użytkowej lokalu M... odbędzie się według normy PN-ISO 9836/1997.
2. Wystąpienie różnicy pomiędzy projektowaną powierzchnią użytkową lokalu m12 a powierzchnią wynikającą z ostatecznego obmiaru dokonanego po wybudowaniu lokalu o nie więcej niż 2% nie stanowi zmiany niniejszej umowy, jednakże zmiana powierzchni spowoduje zwiększenie lub zmniejszenie ceny zgodnie z ceną za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wskazaną w części indywidualnej prospektu informacyjnego.
3. W wypadku gdyby po odbiorze powykonawczym powierzchnia użytkowa lokalu M.. zmniejszyła lub zwiększyła się o więcej niż 2%, Nabywcom przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy poprzez oświadczenie na piśmie z podpisem notarialnie poświadczonym (obejmujące również zgodę na wykreślenie roszczenia z księgi wieczystej) w terminie 14 dni od dnia, w którym Deweloper poinformował Nabywców o różnicy w powierzchni.
4. Jeżeli Nabywcy nie skorzystają z prawa odstąpienia określonego w ust. 3 powyżej, to zmniejszenie lub zwiększenie powierzchni użytkowej lokalu M.. o więcej niż 2% stanowi podstawę do zmiany ceny zgodnie z ceną za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu skazaną w części indywidualnej prospektu informacyjnego.

§ 5

1. Nabywcy zobowiązują się wpłacić Deweloperowi przelewami na rachunek bankowy (OMRP) numer 11 2222 3333 4444 5555 6666 0001 prowadzony przez Bank Spółdzielczy w Skierniewicach. kwoty:

- zł w terminie do 14 dni po otrzymaniu pisemnego powiadomienia o wykonaniu pierwszego etapu (co stanowi 20% kosztu przedsięwzięcia deweloperskiego),
- zł w terminie do 14 dni po otrzymaniu pisemnego powiadomienia o wykonaniu drugiego etapu (co stanowi 20% kosztu przedsięwzięcia deweloperskiego),
- zł w terminie do 14 dni po otrzymaniu pisemnego powiadomienia o wykonaniu trzeciego etapu (co stanowi 20% kosztu przedsięwzięcia

deweloperskiego),

- zł w terminie do 14 dni po otrzymaniu pisemnego powiadomienia o wykonaniu czwartego etapu (co stanowi 20% kosztu przedsięwzięcia deweloperskiego),
- zł w terminie do 14 dni po otrzymaniu pisemnego powiadomienia o wykonaniu piątego etapu (co stanowi 20% kosztu przedsięwzięcia deweloperskiego).

2. Deweloper poinformuje Nabywców o wykonaniu każdego z wyżej wymienionych etapów listem poleconym. Deweloper zastrzega sobie prawo do zawiadomienia Nabywcy o wcześniejszym zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, a Nabywca dokona wcześniejszej wpłaty raty za ukończony dany etap przedsięwzięcia deweloperskiego
3. W przypadku opóźnienia Nabywców z zapłatą powyższych kwot Nabywcy zobowiązani są do zapłaty na rzecz Dewelopera odsetek ustawowych od kwot, z zapłatą których pozostają w opóźnieniu.
4. Przedstawicielka Dewelopera oraz Nabywcy oświadczają, że strony nie zawierały umowy rezerwacyjnej.

§ 6

1. Składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (dalej w skrócie DFG) stanowią iloczyn stawki procentowej wynoszącej 0,45% (zgodnie z rozporządzeniem ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa wydanym na podstawie art. 49 ust. 8 ustawy deweloperskiej) oraz wpłaty dokonanej przez Nabywców na OMRP. Składka na DFG nie podlega zwrotowi.
2. Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na DFG i wpłaca ją do banku prowadzącego OMRP w terminie do 7 dni od dokonania wpłaty przez Nabywców. Bank odprowadza tę składkę do DFG w terminie 7 dni od dnia wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera.

§ 7

1. Nabywcy oświadczają, że odebrali od Dewelopera prospekt informacyjny wraz z załącznikami i zapoznali się z jego treścią, a także zostali poinformowani przez Dewelopera o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa z następującymi dokumentami:
 - aktualnym stanem księgi wieczystej,
 - aktualnym wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji KRS,

- pozwoleniem na budowę,
- sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata,
- projektem budowlanym,
- kopią Umowy OMRP. -----

2. Przedstawicielka Dewelopera oświadcza, że w prospekcie informacyjnym wraz z załącznikami doręczonym Nabywcom do dnia dzisiejszego nie nastąpiły żadne zmiany.

§ 8

1. Stawający oświadczają, że wydanie nieruchomości lokalu M... w posiadanie Nabywcom nastąpi najpóźniej do dnia 30.06.2025 r.
2. Deweloper poinformuje Nabywców o terminie odbioru lokalu listem poleconym za potwierdzeniem odbioru wysłanym na 2 tygodnie przed planowanym terminem odbioru.
3. Odbiór jest przeprowadzany w obecności Nabywców lub osoby przez nich na piśmie upoważnionej. Z odbioru lokalu spisuje się protokół.
4. Odbiór lokalu i spisanie protokołu odbioru odbywa się na zasadach określonych w art. 41 ustawy deweloperskiej.
5. W zakresie nieuregulowanym w niniejszej umowie do odpowiedzialności Dewelopera za wady fizyczne i prawne lokalu mieszkalnego stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego o rękojmi.

§ 9

1. Nabywcy mają prawo odstąpić od niniejszej umowy:

- 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 ustawy deweloperskiej, -----
- 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 ustawy deweloperskiej,-----
- 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub 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 i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej, -----
- 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską,

nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego, -----

6) w przypadku nie przeniesienia na Nabywców własności wyżej opisanej nieruchomości oznaczonej jako lokal mieszkalny M.. w terminie do dnia 30.06.2025 r.,-----

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,-----

8) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 ustawy deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie,-----

9) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu M.. na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 ustawy deweloperskiej,-----

10) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 ustawy deweloperskiej,-----

11) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z 28.02.2003 r. – Prawo upadłościowe.-----

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 15 powyżej, Nabywcy mają prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6 powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej Nabywcy wyznaczą Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie własności przedmiotowej nieruchomości, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu, będą uprawnieni do odstąpienia od tej umowy. Nabywcy zachowują roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 powyżej, Nabywcy mają prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy deweloperskiej.
5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8 powyżej, Nabywcy mają prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 ustawy deweloperskiej.
6. Oświadczenie woli Nabywców o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi
7. W przypadku skorzystania przez Nabywców z prawa odstąpienia umowa deweloperska jest

- uważana za niezawartą, a nabywcy nie ponoszą żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.
8. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednakże nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywców o odstąpieniu od umowy, zwrócić Nabywcom środki wypłacone przez Bank z OMRP w związku z realizacją umowy deweloperskiej.
 9. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywców świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w niniejszej umowie deweloperskiej, mimo wezwania Nabywców w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywców świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.
 10. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywców do odbioru przedmiotowego lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywców własność przedmiotowej nieruchomości pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywców jest spowodowane działaniem siły wyższej.
 11. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera, Nabywcy zobowiązują się w terminie 14 dni licząc od dnia powiadomienia ich o odstąpieniu wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości na piśmie z podpisami notarialnie poświadczonymi i doręczyć go Deweloperowi.
 12. Środki pieniężne wpłacone przez Nabywców i pozostające na OMRP, a należne Nabywcom wobec odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron zostaną zwrócone Nabywcom przez Bank po otrzymaniu przez Bank dokumentów i oświadczeń na zasadach i w formie określonych w umowie o prowadzenie OMRP.
 13. Naprawienie szkody wynikłej z nie zawarcia w terminie do dnia 30.06.2025 r. umowy przeniesienia własności z przyczyn leżących po stronie Nabywców nastąpi poprzez zapłatę kary umownej w kwocie: 20 000,00 zł (stanowiącej 2% ceny), którą Nabywcy zobowiązują się wpłacić na rachunek Dewelopera numer: najpóźniej w terminie do dnia r.

§ 10

Integralną część tego aktu stanowią załączniki

- numer 1 harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego
- numer 2 rzut lokalu
- numer 3 zakres i standard prac wykończeniowych
- numer 4 zaświadczenie Banku Spółdzielczego w Skierniewicach
- numer 5 rzut parkingu,
- numer 6 prospekt informacyjny

§ 11

1. Stawający wobec zawarcia udokumentowanej niniejszym aktem notarialnym umowy żądają, aby notariusz, działając na podstawie art. 79 pkt 8a i 92 § 4 ustawy z 14.02.1991 r. – Prawo o notariacie dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego żądania wpisu w księdze wieczystej PL1Z/00068937/3 roszczenia o wybudowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego M.. i przeniesienie własności lokalu M.. na rzecz
2. Stawających poinformowałam o treści art. 511¹, 626⁴, 626¹⁰ i 626¹² k.p.c.

§ 12

Stawający oświadczają, że koszty tego aktu oraz wynagrodzenie notariusza za wniosek o wpis w księdze wieczystej w kwocie 246,00 zł brutto oraz koszty opłaty sądowej zgodnie z art. 40 ust. 2 ustawy deweloperskiej ponoszą strony w częściach równych, natomiast koszty umowy przenoszącej własność zawartej w wykonaniu niniejszej umowy deweloperskiej poniosą Nabywcy.

§ 13

Koszty aktu wynoszą :

- a) opłatę sądową na podstawie art. 43 pkt 3 ustawy z 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych – w kwocie zł,
- b) wynagrodzenie netto za dokonanie czynności notarialnych z § 3 i 6 pkt 15a rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.06.2004 r. w kwocie: zł,
- c) podatek od towarów i usług (23%) na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 41 ust. 1 i art. 146aa ust. 1 pkt 1 ustawy z 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług w kwocie zł

Razem: 0000,00 zł.

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

Załącznik nr 5.

....., dnia
/miejscowość/ /data/

.....

.....

.....

/dane i adres składającego oświadczenie/

KERMAX spółka z o.o.

ul. Kościuszki 6A

96-316 Sade Budy

**ÓŚWIADCZENIE O ODSZTĄPIENIU ORAZ POSTĘPOWANIU PO ODSZTĄPIENIU OD UMOWY
DEWELOPERSKIEJ**

Niniejszym oświadczam, iż odstępuję od Umowy Deweloperskiej Rep. A nr
/numer umowy/ z dnia /data/ zawartej w /miejscowość/.

Podstawą powyższego odstąpienia od umowy jest /podstawa prawna wypowiedzenia/.

Wskutek złożenia niniejszego oświadczenia od umowy, umowa uważana jest za niezawartą, a strony są zobowiązane do wzajemnego zwrotu świadczeń. Wobec powyższego wnoszę o niezwłoczny zwrot wpłaconej przeze mnie kwoty oraz zwrot środków zgromadzonych na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym, tym samym proszę o dokonanie wpłaty na rachunek bankowy o numerze:

.....

/numer rachunku bankowego/

.....

.....

/dane właściciela rachunku bankowego/

Ponadto oświadczam, iż zgodnie z dyspozycją art. 31 §1 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1468) wyrażam zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości

.....

/notarialnie poświadczony podpis
osoby składającej oświadczenie/*

Załącznik nr 6.

**HARMONOGRAM WPLĄT REALIZACJI INWESTYCJI
DEWELOPERSKIEJ – WILLA DEKERTA
ŻYRARDÓW Ul. Dekerta 17 Dz. Nr 4740/6 i 4740/7**

Udział % wpląty		Tytuł wpląty	Uwagi
20%		W chwili zakończenia etapu I zgodnie z harmonogramem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego potwierdzonego stosownym wpisem do dziennika budowy	
20%		W chwili zakończenia etapu II zgodnie z harmonogramem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego potwierdzonego stosownym wpisem do dziennika budowy	
20%		W chwili zakończenia etapu III zgodnie z harmonogramem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego potwierdzonego stosownym wpisem do dziennika budowy	
20%		W chwili zakończenia etapu IV zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego potwierdzonego stosownym wpisem do dziennika budowy	
20%		W chwili zakończenia etapu V zgodnie z harmonogramem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego potwierdzonego stosownym wpisem do dziennika budowy	

