



PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	WIDOKOWE TARASY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Krajowy Rejestr Sądowy: 00009611547	
Adres	Krakowska 309, 25-801 Kielce	
Nr NIP i REGON	NIP: 9592051242	REGON: 521519405
Nr telefonu	+48 664-353-666	
Adres poczty elektronicznej	waidokowetarasysprzedaz@gmail.com	
Nr faksu	----	
Adres strony internetowej dewelopera	www.widokowetarasy.com	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

WIDOKOWE TARASY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ jest podmiotem, który wchodzi w skład grupy kapitałowej zbudowanej przez Radosława Wachałę, na którą składają się firmy:

- RAD-BUD Radosław Wachała Żarczyce Duże 94, 28-366 Małogoszcz, NIP: 656 184 20 30, REGON: 292861448,
- RAD-BUD spółka z o. o. sp. k. ul. Krakowska 309, 25-801 Kielce, NIP: 959 196 50 81, REGON: 362569975.

Obie firmy już od przeszło dwudziestu lat realizują na rzecz deweloperów w Kielcach, a także na rynku krajowym, stany surowe otwarte budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

W ciągu ostatnich 5 lat firmy skupione w grupie kapitałowej, wykonały stany surowe otwarte n.w. budynków zrealizowanych przez deweloperów:

- ul. Permska w Kielcach - 3 budynki mieszkalne wielorodzinne - na rzecz HSD CHAŁUPKA Sp. z o.o. Sp. k.,
- ul. Żabia w Kielcach - budynek mieszkalny wielorodzinny - na rzecz ŻABIA PB CHAŁUPKA Sp. z o.o.,
- ul. Warszawska w Kielcach - 2 budynki mieszkalne wielorodzinne – na rzecz PANORAMA 1 Sp. z o.o.,
- ul. Warszawska w Kielcach - 2 budynki mieszkalne wielorodzinne – na rzecz PANORAMA 2 Sp. z o.o.,
- ul. Artylerzystów w Kielcach – 2 budynki mieszkalne wielorodzinne – na rzecz PARK SPSNOWY BECHER Sp. z o.o. Sp. k.,
- ul. Artylerzystów w Kielcach – 1 budynek mieszkalny wielorodzinny - na rzecz PARK SPSNOWY BECHER 2 Sp. z o.o.,
- ul. Górna w Kielcach - 3 budynki mieszkalne wielorodzinne - na rzecz SINERGEN Sp. z o.o.,
- ul. Przełot w Kielcach - budynek mieszkalny wielorodzinny - na rzecz APARTAMENTY KIELECKIE Sp. z o.o. Sp. k.,
- ul. Górna w Kielcach - budynek mieszkalny wielorodzinny - na rzecz WOLBUD Sp. j. E.M. Wołak,
- ul. Sowia w Kielcach - 2 budynki mieszkalne wielorodzinne - na rzecz FIRMA BUDOWLANA ANNA-BUD Sp. z o.o.,
- ul. Szajnowicza w Kielcach - budynek mieszkalny wielorodzinny - na rzecz TRAKT S.A.,
- ul. Fatimska w Krakowie - 2 budynki mieszkalne wielorodzinne - na rzecz HSD INWESTYCJE DOMINIKANÓW Sp. z o.o. Sp. k.,
- ul. Dominikanów w Krakowie - budynek mieszkalny wielorodzinny - na rzecz HSD INWESTYCJE DOMINIKANÓW Sp. z o.o. Sp. k.

Chcąc wykorzystać bogate doświadczenie, zdobyte przez firmy budowlane wchodzące w skład grupy kapitałowej, związane z wykonawstwem budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego oraz ich wiedzę techniczną, WIDOKOWE TARASY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ powierzyła im realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Okrzei.

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)

Adres	Brak
Data rozpoczęcia	Brak
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	Brak
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Brak
Data rozpoczęcia	Brak
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	Brak
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE	
Adres	Brak
Data rozpoczęcia	Brak
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	Brak

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, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	Działki ewidencyjne o numerach 274, 275, 208/65 obręb 0010 przy ul. Stefana Okrzei w Kielcach	
Nr księgi wieczystej	KI1L/00069955/7	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak obciążeń	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	Działka granicząca od północy – Biurowiec i Hurtownia materiałów instalacyjnych firmy UNIMAX. Działka granicząca od południa – Tłumiki Auto-Części Jach s.c.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	UCHWAŁA NR LX/1188/2022 RADY MIASTA KIELCE z dnia 21 kwietnia 2022 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, Dziennik Urzędowy Województwa Świętokrzyskiego z dnia 28 kwietnia 2022 r. poz. 1694

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

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

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

	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne ⁴	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Nie dotyczy
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	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
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	Nie dotyczy
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie dotyczy
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Zabudowa mieszkalna wielorodzinna

4

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

- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (Centralny Port Komunikacyjny),
- 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.

5

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

przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Szerokość elewacji frontowej budynku - od 17,5 m do 24,0 m. Geometria dachu budynku – dach płaski.
	forma architektoniczna	Kameralny Budynek Mieszkalny Wielorodzinny
	usytuowanie linii zabudowy	Nieprzekraczalna linia zabudowy - w odległości 16,5 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. S. Okrzei
	intensywność wykorzystania terenu	Wskaźnik zabudowy – od 0,38 do 0,42
	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	Obsługa komunikacyjna z ul. Okrzei - zgodnie z Warunkami Miejskiego Zarządu Dróg w Kielcach
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Obsługa w zakresie uzbrojenia technicznego: – zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci - zgodnie z Warunkami technicznymi PGE Dystrybucja S.A., – zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci - zgodnie z Warunkami technicznymi Wodociągów Kieleckich sp. z o. o., – odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej sieci - zgodnie z Warunkami technicznymi Wodociągów Kieleckich sp. z o. o., – odprowadzenie nadmiaru wód opadowych i roztopowych do istniejącej sieci - zgodnie z Warunkami technicznymi Miejskiego Zarządu Dróg w Kielcach – zaopatrzenie w gaz do indywidualnych kotłów dwu funkcyjnych - zgodnie z Warunkami technicznymi Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o. o., Oddział Zakład Gazowniczy w Kielcach
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznej czynnej	Udział powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji
	Nadziemna intensywność zabudowy	Nie określono wymogu
	Wysokość zabudowy	Całkowita wysokość do 14,0 m, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Załącznik Nr 4
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Załącznik Nr 4
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Załącznik Nr 4
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Załącznik Nr 4
	miejscowych planach odbudowy	Załącznik Nr 4
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Załącznik Nr 4
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym: Załącznik Nr 4	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Załącznik Nr 4
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Załącznik Nr 4
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Załącznik Nr 4
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Załącznik Nr 4
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Załącznik Nr 4
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Załącznik Nr 4
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Załącznik Nr 4
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	TAK	NIE
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	TAK	NIE

⁶

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.

Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	TAK	NIE
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	DECYZJA NR 279/2022 z dnia 12.09.2022 r. wydana przez Prezydenta Miasta Kielce	
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	18.10.2022 r.	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U.2024.725) oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Zawiadomienie o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych z dnia 18.01.2023 r.	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia: 13.02.2023 r. Termin zakończenia: 30.09.2025 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Jeden budynek
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Nie dotyczy
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego i pomieszczeń przynależnych obmierzona będzie na podstawie polskiej normy PN-ISO 9836:1997. Pola powierzchni określa się zgodnie z wymiarami rzeczywistymi. Pole powierzchni podaje się w m² z dokładnością 0,01m².	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne
	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%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Bank wypłaci środki z Rachunku Powierniczego nie wcześniej niż po 30 dniach od zawarcia Umowy Deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, na podstawie kontroli zakończenia danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, z zastrzeżeniem zdania następnego. W przypadku zakończenia ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na Rachunku Powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu notarialnego Umowy Przenoszącej.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	ING Banki Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach, przy ul. Sokolskiej 34, 40-086 Katowice, wpisany do Rejestru Przedsiębiorców w Sądzie Rejonowym w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000005459, o kapitale zakładowym w kwocie 130 100 000,00 zł oraz kapitale wpłaconym w kwocie 130 100 000,00 zł, NIP 634-013-54-75, Oddział w Kielcach, Al. IX Wieków Kielc 4a („Bank”).	

* Niepotrzebne skreślić.

⁷ Zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177) 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. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	ETAP 1: Stan zaawansowania przedsięwzięcia w całości inwestycji – 25 % Zakup gruntu. Opracowanie dokumentacji projektowej. Uzyskanie i uprawnienie pozwolenia na budowę. Rozpoczęcie prac budowlanych. Roboty ziemne. Wykonanie fundamentów, wykonanie konstrukcji kondygnacji podziemnej (stan zero). Termin: do dnia 12.07.2024r. ETAP 2: Stan zaawansowania przedsięwzięcia w całości inwestycji – 25 % Konstrukcja parteru, piętra 1, piętra 2. Termin: do dnia 09.08.2024r. ETAP 3: Stan zaawansowania przedsięwzięcia w całości inwestycji – 20 % Konstrukcja piętra 3, konstrukcja piętra 4, ściany wypełniające i działowe. Termin: do dnia 31.10.2024r. ETAP 4: Stan zaawansowania przedsięwzięcia w całości inwestycji – 10 % Montaż stolarki okiennej (mieszkania). Pokrycie dachowe. Termin: do dnia 31.01.2025r. ETAP 5: Stan zaawansowania przedsięwzięcia w całości inwestycji – 10 % Instalacje wewnętrzne podtynkowe. Tynki wewnętrzne. Instalacje podposadzkowe. Warstwy posadzkowe. Elewacja budynku. Termin: do dnia 30.04.2025 r. ETAP 6: Stan zaawansowania przedsięwzięcia w całości inwestycji – 10 % Stolarka wewnętrzna. Roboty wykończeniowe części wspólnych, montaż osprzętu instalacyjnego, sieci i przyłącza, zagospodarowanie terenu, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. Termin do dnia 30.09.2025 r.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Waloryzacja ceny nie jest dopuszczalna.
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	1. Nabywca ma prawo w terminie 30 (trzydziestu) dni od zawarcia Umowy Deweloperskiej, odstąpić od Umowy Deweloperskiej w następujących przypadkach: ----- 1) jeżeli niniejsza Umowa deweloperska nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej, albo elementów, o których mowa w art. 36 Ustawy Deweloperskiej; ----- 2) jeżeli informacje zawarte w niniejszej Umowie Deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym stanowiącym Załącznik numer 2 do Umowy lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 Ustawy deweloperskiej; ----- 3) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy, zgodnie z art. 21 lub 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 niniejszą Umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia niniejszej Umowy deweloperskiej; ----- 5) jeżeli Prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą Umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze Prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy deweloperskiej; ----- 6) Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy deweloperskiej w przypadku nie zawarcia przez Dewelopera Umowy Przenoszącej w terminie określonym w par. 7 ust. 1, przy czym przed skorzystaniem z prawa odstąpienia od niniejszej Umowy, Nabywca zobowiązany jest wyznaczyć Deweloperowi 120 dniowy termin na zawarcie Umowy Przenoszącej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy; ----- 2. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy deweloperskiej w przypadku

	gdy po wypowiedzeniu Rachunku Powierniczego Deweloper nie zawrze umowy Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy deweloperskiej, przy czym Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy po dokonaniu przez bank na rzecz Nabywcy zwrotu środków znajdujących się na Subkoncie zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej; ----- 3. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy deweloperskiej 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; ----- 4. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody banku lub innego wierzyciela hipotecznego, na bez obciążeniowe ustanowienie odrębnej własności Lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na Nabywcę lub gdy Deweloper nie posiada zobowiązania banku lub innego wierzyciela hipotecznego do udzielenia zgody o jakiej mowa w niniejszym ustępie, jeżeli istnieje obciążenie hipoteczne na Nieruchomości, przy czym Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia zawarcia Umowy. 5. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy deweloperskiej w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie; ---- 6. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, poinformowania Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku, o zawarciu umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem i obowiązku przekazania Nabywcy oświadczenia tego banku, potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki z Rachunku Powierniczego, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy Deweloperskiej, w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem, przy czym Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy 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 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177) wobec Banku prowadzącego Rachunek Powierniczy. ----- 7. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy deweloperskiej w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w § 10 pkt 11) powyżej; ----- 8. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu, którą Deweloper uznał za istotną w protokole, o którym mowa w § 6 ust. 1, przy czym Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej, określonego stosowania do § 6 ust. 5 Umowy. ----- 9. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy deweloperskiej w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w § 10 pkt 15) powyżej; ----- 10. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku stwierdzenia istnienia wady istotnej Lokalu w ramach powtórnego odbioru i potwierdzenia istnienia tej wady istotnej przez rzeczoznawcę budowlanego, przy czym Nabywca występuje z wnioskiem o wydanie opinii przez rzeczoznawcę budowlanego w terminie miesiąca od dnia powtarznej odmowy odbioru Lokalu. ----- 11. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy deweloperskiej jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe; ----- 12. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy deweloperskiej w przypadku zmiany powierzchni Lokalu mieszkalnego po obmiarze powykonawczym o więcej niż +/- 2,00 % (dwa procent); ----- 13. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy deweloperskiej w przypadku zmiany Ceny nabycia na skutek zwiększenia się powierzchni użytkowej Lokalu mieszkalnego po obmiarze powykonawczym.----- 14. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niespełnienia przez Nabywcę zobowiązania do wpłat Ceny w terminie lub w wysokości określonych w Harmonogramie Płatności stanowiącym Załącznik nr 3, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia doręczenia wezwania,
--	---

	chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenie pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.----- 15. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niestawienia się N 16. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeśli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o zawarcie Umowy Przenoszącej z działu III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości i jest złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.----- 17. Oświadczenie woli Dewelopera o odstąpieniu od Umowy wymaga formy pisemnej.----- 18. W razie odstąpienia od niniejszej umowy Strony zachowują roszczenia z tytułu kar umownych określonych w § 11. ----- 19. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera z przyczyn, o których mowa w ust. 9 lub 10 niniejszego paragrafu, Nabywca jest zobowiązany niezwłocznie wyrazić i doręczyć Deweloperowi zgodę na wykreślenie ujawnionego na jego rzecz, na wniosek zawarty w Umowie, roszczenia wynikającego z niniejszej Umowy. Niniejszym Nabywca udziela Deweloperowi nieodwołalnego pełnomocnictwa do złożenia oświadczenia o wyrażeniu zgody na wykreślenie roszczenia ujawnionego na jego rzecz, na wniosek zawarty w niniejszej Umowie w sytuacji odstąpienia od niniejszej Umowy przez Dewelopera stosownie do ust. 9 lub 10. Pełnomocnictwo nie wygasa z chwilą śmierci mocodawcy. Pełnomocnictwo jest ważne do dnia zawarcia Umowy Przenoszącej.----- 20. Deweloper zobowiązuje się, że nie skorzysta z powyższego pełnomocnictwa upoważniającego do wyrażenia zgody na wykreślenie roszczenia przed upływem 21 (dwadzieścia jeden) dni od złożenia oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej Umowy przez Dewelopera. ----- 21. Zmiana powierzchni Lokalu w stosunku do powierzchni projektowanej przekraczająca 2% (dwa procent) uprawnia Nabywcę do odstąpienia od umowy deweloperskiej do terminu w jakim zgodnie z umowa deweloperska powinna być zawarta Umowa Przenosząca. Nabywca nie jest uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej, jeśli zmiana powierzchni Lokalu w stosunku do powierzchni projektowanej jest skutkiem zmian lokatorskich, wprowadzonych na wniosek Nabywcy. ----- 22. W przypadku, gdy w wyniku zmiany powszechnie obowiązującego prawa wzrośnie stawka podatku VAT i w związku z powyższym Deweloper oświadczy Nabywcy, że zwiększa się cena, Nabywca może w terminie 14 (czternastu) dni od otrzymania oświadczenia Dewelopera o zwiększeniu ceny, jednak nie później niż do terminu w jakim zgodnie z umową deweloperska powinna być zawarta Umowa Przenosząca, od umowy deweloperskiej odstąpić. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Nabywcę z powodu zmiany stawki podatku VAT, Nabywcy nie przysługują wobec Dewelopera żadne roszczenia, z zastrzeżeniem prawa do zwrotu dokonanych wpłat. ----- W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez którąkolwiek ze stron Deweloper zwróci Nabywcy w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od odstąpienia od umowy deweloperskiej dokonane na poczet ceny wpłaty: 1. po potrąceniu przysługującego Deweloperowi zadatku oraz kar umownych, gdy od umowy deweloperskiej odstąpił Deweloper na podstawie § ust. 9 lub 10 powyżej. 2. powiększoną o przysługujący Nabywcy zadatek oraz kary umowne, gdy od umowy deweloperskiej odstąpił Nabywca w przypadku określonym w ust. 1 – 8 oraz w ust. 16 powyżej. 3. w wysokości wartości nominalnej, gdy od umowy deweloperskiej odstąpił Nabywca w przypadku określonym w ust. 17 powyżej.
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 zobowiązaniu 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 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 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 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) pozwoleniu 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 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 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,
 - 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 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 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 ING Banki Śląski S.A., 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 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825)

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec ING Banki Śląski S.A.
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,

- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- ING Banki Śląski S.A. korzysta także z następujących znaków towarowych: NIE DOTYCZY
- Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>.

IV. 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 2022 r. poz. 2324 z późn. zm.).

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	Indywidualna część lokalu	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Indywidualna część lokalu	
Cena m ² powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Indywidualna część lokalu	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nie-ruchomości 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 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	31.03.2026	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo 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 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	1 kondygnacja podziemna i 5 kondygnacji nadziemnych
	Technologia wykonania	Technologia tradycyjna: - Konstrukcja: tradycyjna, stropy wylewane na mokro żelbetowe; - Ściany zewnętrzne: murowane /ściana żelbetowa 18cm; - Wykończenie ścian zewnętrznych: Ocieplenie metodą lekka-mokra; styropian 15cm, tynk cienkowarstwowy zgodnie z kolorystyką elewacji.
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Załącznik Nr 5
	Liczba lokali w budynku	42
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	Miejsca garażowe – 47 stanowisk Miejsca postojowe zewnętrzne – 6 stanowisk
	Dostępne media w budynku	- Instalacja wodno-kanalizacyjna - Instalacja kanalizacji deszczowej - Instalacja centralnego ogrzewania - Instalacja elektryczna i odgromowa - Wentylacja mechaniczna - Wentylacja mechaniczna w garażu wraz z czujnikiem CO
	Dostęp do drogi publicznej	Tak, z ulicy Stefana Okrzei (droga publiczna kategorii powiatowej)
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie	Załącznik Nr 6	

deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Załącznik Nr 6
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	31.12.2025
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	31.03.2026
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 dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego i rzut lokalu mieszkalnego.
2. Wzór Umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r.
3. 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) .
4. Informacja z Urzędu Miasta Kielce Znak:UA-I.6727.28.2024.ASO z dnia 10.06.2024r.:o planie zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek oraz o przewidywanych inwestycjach terenu w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
5. Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego
6. Określenie usytuowania lokalu, powierzchni użytkowej oraz standardu prac wykończeniowych.