

PROSPEKT INFORMACYJNY

INWESTYCJA – SULECHÓW

Tkacka numer 8



WERSJA 007

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu: 14.07.2025

AGROBEX ZIELONA GÓRA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

ul. Kochanowskiego 7
60-845 Poznań

AGROBEX

Prospekt Informacyjny SULECHÓW

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	AGROBEX ZIELONA GÓRA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dawniej: „AGROBEX spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Zielona Góra spółka komandytowa) KRS: 0001120989	
Adres	ul. Kochanowskiego 7 60-845 Poznań	
Numer NIP REGON	NIP: 7811977436	REGON: 380849092
Numer telefonu	+48 61 84 64 000	
Adres poczty elektronicznej	agrobex@agrobex.pl; mieszkania@agrobex.pl	
Numer faksu	+48 61 84 64 029	
Adres strony internetowej dewelopera	www.agrobex.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

Spółka pod firmą „AGROBEX spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Zielona Góra spółka komandytowa powstała dnia 27 lipca 2018 roku i początkowo działała pod firmą: „Przedsiębiorstwo Produkcyjno – Usługowe i Handlowe AGROBEX spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Zielona Góra spółka komandytowa. Działalność deweloperska jest głównym obszarem działalności spółki. W ramach poprzednio zrealizowanego przedsięwzięcia deweloperskiego, zlokalizowanego w Zielonej Górze na Osiedlu Śląskim numer 17 i 17 A-B, powstało łącznie 117 mieszkań. Znakiem rozpoznawczym firmy stały się dynamizm w działaniu, nowoczesność technologiczna i wdrażanie rozwiązań proekologicznych, jakość wykonania i rzetelność w relacjach z klientami. W roku 2024 nastąpiło przekształcenie spółki komandytowej w spółkę AGROBEX ZIELONA GÓRA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Prospekt Informacyjny SULECHÓW

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Zielona Góra, Osiedle Śląskie nr 17, 17A i 17B
Data rozpoczęcia	24.10.2019 bud. 1 09.12.2019 bud. 2
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	25.05.2021 bud. 1 11.08.2021 bud. 2
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	-
Data rozpoczęcia	-
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA 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	Przeciwko deweloperowi nigdy nie prowadzono i nie jest prowadzone postępowanie egzekucyjne na kwotę powyżej 100.000 zł.

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres i numer działki ewidencyjnej i obrębu ¹⁾	Województwo Lubuskie, powiat zielonogórski, gmina Sulechów, miejscowość Sulechów, ulica Tkacka 8 i 9, działki o numerach geodezyjnych: 148, 147/6, 1983, 110/7, obręb 0002 Sulechów
Numer księgi wieczystej	ZG2S/00034848/9
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	W dziale IV Księgi Wieczystej numer: ZG2S/00034848/9 wpisana jest hipoteka umowna zabezpieczająca kredyt zaciągnięty przez Dewelopera na finansowanie inwestycji.

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

Prospekt Informacyjny SULECHÓW

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⁾	W sąsiedztwie (tj. w promieniu odpowiadającym trzykrotności długości frontu Nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) inwestycji występują obiekty: ▪ mieszkaniowe jednorodzinne, ▪ mieszkaniowe wielorodzinne, ▪ usługowe (handel detaliczny, usługi edukacji, inne usługi podstawowe) ▪ parkingi naziemne i zespoły garaży, ▪ tereny sportu i rekreacji,	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym zadaniem inwestycyjnym	Ramowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego Plan ogólny gminy	Nie dotyczy
	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Uchwała nr 0007.613.2023 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulechów https://www.bip.sulechow.pl/bipkod/006/001/009
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
	Miejscowy plan rewitalizacji	Brak
	Miejscowy plan odbudowy	Brak
	Inne ⁴⁾	Brak
	Przeznaczenie terenu	

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.

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.

Prospekt Informacyjny SULECHÓW

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego zadaniem inwestycyjnym	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	
	Maksymalna intensywność zabudowy	
	Maksymalna wysokość zabudowy	
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego zadaniem inwestycyjnym*	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	
	Przeznaczenie terenu	
	Maksymalna intensywność zabudowy	
	Maksymalna wysokość zabudowy	
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	

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

Prospekt Informacyjny SULECHÓW

	Maksymalna powierzchnia zabudowy	
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług towarzyszących
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	- 7 kondygnacji nadziemnych, - dopuszcza się podpiwniczenie budynków, - powierzchnia zabudowy budynku każdy do 2.000 m², - powierzchnia sprzedaży w lokalach usługowo-handlowych do 400 m² - szerokości elewacji każdy do 65 m,
	forma architektoniczna	- dwa budynki mieszkaniowe wielorodzinne wolnostojące
	usytuowanie linii zabudowy	- nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od granicy działki nr ewid. 1982, - pozostałe linie zabudowy należy zachować zgodnie z warunkami technicznymi Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. - dopuszcza się przekroczenie ustalonej linii zabudowy takimi elementami budynku jak zadaszenia, ganki, balkony, gzymsy, dekoracje, ocieplenie wraz z tynkiem – na odległość nie większą niż 2m.
	intensywność wykorzystania terenu	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu pod inwestycję do 90% w tym tereny utwardzone, - pozostałą część działki powinna stanowić powierzchnia biologicznie czynna
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	- planowaną inwestycję zaprojektować w sposób zapewniający spełnienie wymogów z zakresu warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, bezpieczeństwa pożarowego i użytkowania, - eksploatacja obiektów budowlanych nie powinna powodować przekroczenia standardów emisyjnych i jakości środowiska poza terenem, do

Prospekt Informacyjny SULECHÓW

		którego inwestor posiada tytuł prawny, a oddziaływanie tych obiektów nie powinno powodować pogorszenia stanu środowiska w znacznych rozmiarach lub zagrożenia życia lub zdrowia ludzi
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	- planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie objętym ochroną konserwatorską w granicach zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Sulechów, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 58; - w związku z powyższym zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami, prowadzenie robót budowlanych przy zabytku i jego otoczeniu wymaga uzyskania pozwolenia Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zielonej Górze w trybie decyzji administracyjnej, - zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami każdy kto w trakcie prowadzenia robót ziemnych odkryje przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Sulechowa
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	- dojazd – zjazd z drogi działki nr ewid. 1635/1 poprzez działkę nr ewid. 1982, w uzgodnieniu z zarządcą drogi, - stanowiska postojowe – minimum jedno na każdy lokal mieszkalny – w granicach terenu inwestycji z dopuszczeniem budowy parkingu

Prospekt Informacyjny SULECHÓW

		wielostanowiskowego oraz naziemnych miejsc postojowych - dopuszcza się możliwość realizacji oraz bilansowania miejsc postojowych w pasie drogowym
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na warunkach zarządcy sieci, - odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach zarządcy sieci, - zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej na warunkach zarządcy sieci, - ogrzewanie – z sieci ciepłowniczej na warunkach zarządcy sieci, - odprowadzanie wód opadowych na własny teren inwestycji, - unieszkodliwienie odpadów – zgodnie z umową zawartą na wywóz odpadów na wysypisko śmieci zgodnie z przepisami odrębnymi
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej Nadziemna intensywność zabudowy Wysokość zabudowy	-
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości ⁵⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Inwestycje związane z realizacją: - dróg publicznych i wewnętrznych, - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, - usług, w tym usług handlu wielkopowierzchniowego, - usług publicznych, w tym sportu i rekreacji, oświaty oraz kultu religijnego, - cmentarza, - zabudowy i zagospodarowania związanych z działalnością rzemieślniczą i produkcją rolną, - tereny zabudowy produkcyjno-usługowej i usługowej, - infrastruktury technicznej, - zieleni - wody powierzchniowe otwarte

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.

Prospekt Informacyjny SULECHÓW

	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Inwestycje związane z realizacją: - dróg, - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, - usług, w tym usług handlu wielkopowierzchniowego, - usług publicznych, - cmentarza, - tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej, - infrastruktury technicznej, - zieleni
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Na dzień sporządzenia prospektu nie wydano takich decyzji
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Na dzień sporządzenia prospektu nie wydano takich decyzji
	decyzjach o obszarach ograniczonego użytkowania	Na dzień sporządzenia prospektu nie wydano takich decyzji
	miejscowych planach odbudowy	Nie podjęto uchwały w tym zakresie
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy.
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Na dzień sporządzenia prospektu nie wydano takich decyzji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Na dzień sporządzenia prospektu nie wydano takich decyzji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Na dzień sporządzenia prospektu nie wydano takich decyzji
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Na dzień sporządzenia prospektu nie wydano takich decyzji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Na dzień sporządzenia prospektu nie wydano takich decyzji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Na dzień sporządzenia prospektu nie wydano takich decyzji

Prospekt Informacyjny SULECHÓW

	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Na dzień sporządzenia prospektu nie wydano takich decyzji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Na dzień sporządzenia prospektu nie wydano takich decyzji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Na dzień sporządzenia prospektu nie wydano takich decyzji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Na dzień sporządzenia prospektu nie wydano takich decyzji
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie *
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie *
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak *	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Ostateczna decyzja nr 496/2023 wydana dnia 17 października 2023 r. w sprawie znak AB-SU.6740.1.108.2023 Starosta Zielonogórski Pozwolenie na budowę zostanie przeniesione na Dewelopera.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia: 15 stycznia 2024 r. Termin zakończenia: 30 września 2025 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	Liczba budynków	2 - w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego 1 – w ramach niniejszego zadania inwestycyjnego, dla którego sporządzony został niniejszy prospekt

* Niepotrzebne skreślić.

Prospekt Informacyjny SULECHÓW

	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	21,8m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022-07	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne 33,45%, kredyt 66,55%.
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	SGB Bank S.A.
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty 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	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy – należący do dewelopera rachunek powierniczy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe oraz art. 6 ust. 1 pkt 1) i następnych ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym („ustawa”). Na ten rachunek powierniczy nabywca będzie wpłacać środki wyłącznie poprzez specjalnie utworzony dla nabywcy rachunek z indywidualnym numerem. Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy. Wpłaty dokonywane są zgodnie z postępowaniem realizacji zadania inwestycyjnego i w wysokości uzależnionej od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów zadania inwestycyjnego, określonych w harmonogramie zadania, po zakończeniu danego etapu zadania. Na żądanie nabywcy Bank przekazuje informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych przez nabywcę w wykonaniu umowy, której jest stroną, zgodnie z prowadzoną w Banku ewidencją wpłat i wypłat na koncie ewidencyjnym odrębnie dla każdego nabywcy oraz informacje dotyczące salda konta ewidencyjnego nabywcy w zakresie danego zadania. Koszty prowadzenia tego rachunku obciążać będą dewelopera. Wpłata środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku powierniczym będzie się odbywała na następujących zasadach: 1) Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy nie wcześniej niż po 30 dniach od	

⁶⁾ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym 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 21 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Prospekt Informacyjny SULECHÓW

	dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie zadania inwestycyjnego oraz ceny; 2) Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w pkt. 1) powyżej; koszty kontroli ponosi Deweloper; 3) W przypadku zakończenia ostatniego etapu zadania inwestycyjnego, określonego w harmonogramie zadania inwestycyjnego, bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac – po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca; 4) Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłaconymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wyłącznie w celu realizacji zadania inwestycyjnego, dla którego prowadzony jest ten rachunek; 5) W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej, przez jedną ze Stron na podstawie art. 43 ustawy, bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej. 6) W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej w sposób inny niż określony w art. 43 ustawy, strony tej umowy powinny przedstawić zgodne oświadczenia woli (porozumienie) o sposobie podziału środków zgromadzonych na rachunku przez nabywcę i zaewidencjonowanych na koncie ewidencyjnym. 7) Umowa o prowadzenie rachunku określa dokumenty, które nabywca powinien przedłożyć w celu uzyskania wypłaty. 8) W pozostałym zakresie, tj. w zakresie, w jakim wpłacone przez Nabywcę środki, zostały już wypłacone Deweloperowi przez Bank, środki te zwracane są przez Dewelopera w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia o odstąpieniu od umowy przez daną Stronę umowy deweloperskiej. W związku z koniecznością podpisania przez Dewelopera umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego dane osobowe nabywcy będą przetwarzane przez SGB-Bank S.A.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	SGB-Bank S.A.
Harmonogram zadania inwestycyjnego	<u>Stan zerowy:</u> 15% - projekt, prace przygotowawcze, wykonanie wykopów i robót ziemnych, wykonanie płyty fundamentowej, wykonanie ścian fundamentowych – co zostało zrealizowane. <u>Stan surowy :</u> 15% - wykonanie ścian konstrukcyjnych parteru, I piętra oraz stropów parterem – co zostało zrealizowane. <u>Stan surowy:</u> 10% - wykonanie ścian konstrukcyjnych II i III piętra oraz stropów nad I i II piętrem – co zostało zrealizowane.

Prospekt Informacyjny SULECHÓW

	<u>Stan surowy:</u> 10% - wykonanie ścian konstrukcyjnych IV i V piętra oraz wykonanie stropów nad III i IV piętrem – co zostało zrealizowane. <u>Stan surowy zamknięty:</u> 10% - wykonanie ścian konstrukcyjnych VI piętra, stropu nad V piętrem, stropodachu, wykonanie ścianek działowych (50%), montaż stolarki – co zostało zrealizowane. <u>Stan wykończeniowy:</u> 10% - wykonanie ścianek działowych (50%), wykonanie instalacji elektrycznych (50%), pokrycie dachu wraz z obróbkami – co zostało zrealizowane. <u>Stan wykończeniowy:</u> 10% - tynki, szpachlowanie sufitów, wykonanie instalacji elektrycznych (50%), wykonanie instalacji sanitarnych – co zostało zrealizowane. <u>Stan wykończeniowy:</u> 10% - balustrady balkonowe, winda, drzwi do mieszkań i komórek lokatorskich, posadzki, prace wykończeniowe w mieszkaniach – 30.05.2025 r. <u>Pozwolenie na użytkowanie:</u> 10% - elewacje, roboty drogowe, roboty wykończeniowe w wewnętrznych częściach wspólnych, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie – 30.09.2025 r.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	W przypadku, gdy faktyczna powierzchnia użytkowa lokalu różnić się będzie od powierzchni wskazanej w umowie deweloperskiej Strony dokonają odpowiedniego rozliczenia ceny (Nabywcy dokonają dopłaty do ceny lub otrzymają od Dewelopera zwrot nadpłaty) stosownie do sposobu kalkulacji ceny wskazanego w umowie deweloperskiej. W przypadku gdyby na skutek zmiany powierzchni użytkowej lokalu nastąpiło podwyższenie ceny – Nabywca uprawniony będzie do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie do dnia określonego w umowie deweloperskiej, tj. do dnia notarialnego przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej.
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 O DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM (Dz. U. z 2021 r., Nr 1177)	
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 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o	Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy (art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym): 1) jeżeli umowa deweloperska lub umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym,

Prospekt Informacyjny SULECHÓW

Deweloperskim Gwarancyjnym	Funduszu	albo elementów, o których mowa w art. 36 tej ustawy; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym; 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym 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 albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy, w terminie wynikającym z tych umów; 7) w przypadku gdy deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym; 8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym; 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, w terminie określonym w tym przepisie; 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym; 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe. ▪ W powyższych przypadkach, o których mowa w pkt 1-5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. ▪ W powyższym przypadku, o którym mowa w pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary
-------------------------------	----------	---

Prospekt Informacyjny SULECHÓW

	umownej za okres opóźnienia. ▪ W powyższym przypadku, o którym mowa w pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. ▪ W powyższym przypadku, o którym mowa pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. ▪ W powyższym przypadku, o którym mowa w pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. ▪ Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie, 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. ▪ Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. ▪ Zmiana powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni projektowanej przekraczająca 2%, jak również każde podwyższenie ceny na skutek zmiany powierzchni użytkowej lokalu, uprawnia Nabywcę do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie do dnia określonego w umowie deweloperskiej, tj. do dnia notarialnego przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej. Nabywca nie będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej, jeśli zmiana powierzchni lokalu w stosunku do powierzchni projektowej jest skutkiem zmian wprowadzonych na wniosek Nabywcy. W przypadku, gdy Nabywca nie skorzysta z prawa do odstąpienia, Strony dokonają rozliczenia zgodnie ze zdaniem pierwszym niniejszego postanowienia. Zmiana powierzchni lokalu w stosunku do powierzchni projektowanej nie przekraczająca 2% nie stanowi zmiany przedmiotu umowy i nie uprawnia Nabywcy do odstąpienia od umowy. ▪ W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej za zapłatą oznaczonej sumy. ▪ W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia
--	---

Prospekt Informacyjny SULECHÓW

	otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków. ▪ Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. ▪ W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 tej ustawy.
INNE INFORMACJE	
I. Informacja o: 1) 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 zobowiązanie 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 zobowiązanie 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 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, 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.	
Na nieruchomości została ustanowiona hipoteka zabezpieczająca kredyt udzielony Deweloperowi na finansowanie inwestycji. Nabywcy zostanie wydana promesa banku kredytującego udzielenia zgody w przedmiocie bezobciążeniowego wyodrębnienia nabywanego przez niego lokalu. Zgoda banku kredytującego w przedmiocie bezobciążeniowego wyodrębnienia nabywanego lokalu będzie wydana przez bank kredytujący, pod warunkiem zapłaty przez Nabywcę całej ceny i przedłożona Nabywcy przy umowie przeniesienia własności lokalu.	