

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	JRD 5 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)	
Adres	ul. Fryderyka Chopina 41/2, 20-023 Lublin Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych	
Numer NIP i REGON	NIP, o ile został nadany: 7123487948	REGON, o ile taki posiada: 540777420
Numer telefonu	537 001 707, 662 659 985	
Adres poczty elektronicznej	BIURO.JRDDEVELOPMENT@GMAIL.COM	
Numer faksu	-	
Adres strony internetowej dewelopera	www.jrddevelopment.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	NIE DOTYCZY
Data rozpoczęcia	NIE DOTYCZY
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	NIE DOTYCZY
Informacje dodatkowe: Wspólnicy spółki JRD 5 sp. z o.o.:	
1. JRD Development będąca większościowym udziałowcem spółki celowej przeprowadziła następujące inwestycje:	
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Działka 120/10, 120/11, 120/12 m. Podzamcze gm. Łęczna
Data rozpoczęcia	01.11.2022 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	13.11.2024 r.

Zdjęcie	
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	NIE DOTYCZY
Data rozpoczęcia	NIE DOTYCZY
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	NIE DOTYCZY
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE DOTYCZY

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	21-010 PODZAMCZE, DZIAŁKA NR 311, OBRĘB 0008, GMINA ŁĘCZNA 21-010 PODZAMCZE, DZIAŁKA NR 309, OBRĘB 0008, GMINA ŁĘCZNA
Numer księgi wieczystej	LU1S/00053086/9 DZIAŁKA NR 311 LU1S/00053085/2 DZIAŁKA NR 309
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	NIE DOTYCZY
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⁾	- BLISKOŚĆ NADWIEPRZAŃSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO – OTULINA PARKU ZNAJDUJĘ SIĘ W ODLEGŁOŚCI 700 M OD DZIAŁKI – STREFA OCHRONNA -TERENY UPRAWNE OTACZAJĄCE OBSZAR INWESTYCJI MOGĄCE SKUTKOWAĆ WZMOŻONYMI UCIAŻLIWOŚCIAMI ZAPACHOWYMI I DŹWIĘKOWYMI -WĘZEL KOMUNIKACYJNY PODZAMCZE – MIASTO ŁĘCZNA W ODLEGŁOŚCI OK. 1 KM MOGĄCY SKUTKOWAĆ UCIAŻLIWOŚCIAMI DŹWIĘKOWYMI - DOLINA RZECI WIEPRZ W ODLEGŁOŚCI OK. 1,3 KM OD OBSZARU INWESTYCJI,

	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy NIE DOTYCZY	Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji UCHWAŁA NR XVI/92/2019 RADY MIEJSKIEJ W ŁĘCZNEJ Z DNIA 27 LISTOPADA 2019 ROKU (Dz. Urz. Woj. Lub. Z dnia 14 grudnia 2019 roku, poz. 7506) w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łęczna – etap II.
	Uchwała Nr LXI/355/2022 Rady Miejskiej w Łęcznej z dnia 30 listopada 2022 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łęczna – etap II	Uchwała nr VI/29/2024 Rady Miejskiej w Łęcznej z dnia 25 września 2024 r. STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŁĘCZNA
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego UCHWALONY, OBEJMUJE OBSZAR INWESTYCJI	
	Miejscowy plan odbudowy NIE DOTYCZY	
	Inne ⁴⁾ 1. Uchwała Nr XI/56/90 WRN w Lublinie z dnia 26 lutego 1990 r. o utworzeniu Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego 2. Uchwała nr XIV/216/2016 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 28 stycznia 2016 roku w sprawie Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	MN/U- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
	Maksymalna intensywność zabudowy	0,05 do 1,0
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	NIE OKREŚLONO

- 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.
- 4) Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach:
- dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
 - lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
 - 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),
 - ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
 - wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
 - utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
 - uznania zabytku za pomnik historii,
 - określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
 - ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

	Maksymalna powierzchnia zabudowy	60 % - DOTYCZY TERENÓW MN/U
	Maksymalna wysokość zabudowy	15 M- DOTYCZY TERENÓW MN/U
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	30 % POWIERZCHNI DZIAŁKI
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2 MIEJSCA POSTOJOWE LUB GARAŻOWE
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	ZAPYLENIE, PROMIENIOWANIE PRZEKRACZAJĄCE DOPUSZCZALNY POZIOM. OGRANICZENIA DOTYCZĄCE ZABUDOWY OTOCZENIU ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU NIE WYSTĘPUJĄ.
	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	MN/U – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ, 53KDD – TERENY DRÓG PUBLICZNYCH, R- TERENY ROLNE WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY
	Maksymalna intensywność zabudowy	0,05 do 1,0
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	NIE OKREŚLONO
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	60% POWIERZCHNI DZIAŁKI- DOTYCZY TERENÓW MN
	Maksymalna wysokość zabudowy	15 M – DOTYCZY TERENÓW MN
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	30 % POWIERZCHNI DZIAŁKI – DOTYCZY TERENÓW MN
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	NIE OKREŚLONO

⁵⁾ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

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 NIE DOTYCZY
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu: NIE DOTYCZY	
	Gabaryty	NIE DOTYCZY
	forma architektoniczna	NIE DOTYCZY
	usytuowanie linii zabudowy	NIE DOTYCZY
	intensywność wykorzystania terenu	NIE DOTYCZY
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	NIE DOTYCZY
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	NIE DOTYCZY
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	NIE DOTYCZY
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	NIE DOTYCZY
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	NIE DOTYCZY
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	NIE DOTYCZY
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	NIE DOTYCZY
	nadziemna intensywność zabudowy	NIE DOTYCZY
	wysokość zabudowy	NIE DOTYCZY
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	NIE DOTYCZY
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	NIE DOTYCZY
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	NIE DOTYCZY

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.

	uchwałach 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 budowli przeciwpowodziowych	NIE DOTYCZY
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	NIE DOTYCZY
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	NIE DOTYCZY
	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*	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	Decyzja nr 19/25 z dnia 28 stycznia 2025 roku, znak sprawy: BA.6740.416.3.2024.II wydana przez Starostę Łęczyńskiego Decyzja nr 58/25 z dnia 26.02.2025 r., znak sprawy: BA.6740.75.2.2025.VI wydana przez Starostę Łęczyńskiego DZIAŁKA NR 311 Decyzja nr 5/25 z dnia 13 stycznia 2025 roku, znak sprawy: BA.6740.435.2.2024.IV wydana przez Starostę Łęczyńskiego Decyzja nr 57/25 z dnia 26.02.2025 r., znak sprawy: BA.6740.74.2.2025.VI wydana przez Starostę Łęczyńskiego DZIAŁKA NR 309	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	03.02.2025 r. DZIAŁKA NR 311 14.01.2025 r. DZIAŁKA 309	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	NIE DOTYCZY	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	NIE DOTYCZY	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	01.03.2025 – 30.06.2026 ROKU	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	5 DZIAŁKA NR 311 4 DZIAŁKA NR 309
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	MINIMALNY ODSTĘP MIĘDZY BUDYNKAMI WYNOSI 4,64 M. DZIAŁKA NR 311 MINIMALNY ODSTĘP MIĘDZY BUDYNKAMI WYNOSI 12,90 M DZIAŁKA NR 309
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	WEDŁUG NORMY PN-ISO 9836:2022-07	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	WKŁAD WŁASNY 15 % KREDYT DEWELOPERSKI 85 %
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Wschodni Bank Spółdzielczy w Chełmie ul. Lubelska 11, 22-100 Chełm NIP: 563-10-94-361

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	Powiernik ma prawo do dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym (dalej: OMRP) wyłącznie w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego. Wpłata środków z OMRP następuje 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. Wpłata realizowana jest przez Wschodni Bank Spółdzielczy w Chełmie, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, w wysokości stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego. Wschodni Bank Spółdzielczy przed dokonaniem wypłaty środków pieniężnych z OMRP na rzecz Powiernika, dokonuje kontroli zakończenia etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, za który ma być dokonana wypłata. Kontrola dokonywana jest przez wyznaczoną przez Wschodni Bank Spółdzielczy osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy i jego porównania z rzeczywistym stanem budowy. Dokonując kontroli zakończenia etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, Wschodni Bank Spółdzielczy ma prawo kontroli dokumentacji przedsięwzięcia deweloperskiego oraz wejścia na teren budowy przedsięwzięcia deweloperskiego jak i prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. W przypadku, gdy kontrola zakończenia etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego dała wynik negatywny, Wschodni Bank Spółdzielczy, informuje Powiernika w formie pisemnej o odmowie dokonania wypłaty wraz ze wskazaniem przyczyn. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez jedną ze stron, na warunkach w niej określonych, Wschodni Bank Spółdzielczy wypłaca Powierzającemu środki zgromadzone na OMRP niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej w inny sposób strony składają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych na OMRP, zaś Wschodni Bank Spółdzielczy dokonuje wypłaty zaewidencjonowanych środków niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Wschodni Bank Spółdzielczy w Chełmie ul. Lubelska 11, 22-100 Chełm NIP: 563-10-94-361	

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<table> <tr> <td>Etap 1 (20%) 31.03.2025 r.</td><td>Zakup działki, wykonanie projektu architektonicznego, wykonanie strony www oraz wizualizacji osiedla.</td></tr> <tr> <td>Etap 2 (20%) 31.05.2025 r.</td><td>Wykonanie etapu fundamenty (Wykonanie ław fundamentowych, ścian fundamentowych, rozprowadzenie instalacji kanalizacji sanitarnej w fundamentach, izolacja termiczna i przeciwwilgociowa fundamentów, zasypywanie fundamentów, wylewki wstępne (chudziaki).</td></tr> <tr> <td>Etap 3 (20%) 31.08.2025 r.</td><td>Wykonanie etapu stan surowy parteru (Wymurowanie ścian nośnych parteru, wykonanie zbrojenia i zalanie stropu, wykonanie schodów żelbetowych, wykonanie zbrojenia i zalanie słupów).</td></tr> <tr> <td>Etap 4 (20%) 30.11.2025 r.</td><td>Wykonanie etapu stan surowy (Wymurowanie kominów, Piętro wykonanie ścian działowych, więźby i pokrycia dachowego wraz z montażem wyłazu dachowego.</td></tr> <tr> <td>Etap 5 (10%) 28.02.2026 r.</td><td>Montaż stolarki okiennej i drzwiowej, wykonanie instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, c.o., posadzek, tynków.</td></tr> <tr> <td>Etap 6 (10%) 30.06.2026 r.</td><td>Elewacja budynku, przyłącza zewnętrzne, montaż bramy garażowej. Dokonanie zawiadomienia o zakończeniu budowy.</td></tr> </table>	Etap 1 (20%) 31.03.2025 r.	Zakup działki, wykonanie projektu architektonicznego, wykonanie strony www oraz wizualizacji osiedla.	Etap 2 (20%) 31.05.2025 r.	Wykonanie etapu fundamenty (Wykonanie ław fundamentowych, ścian fundamentowych, rozprowadzenie instalacji kanalizacji sanitarnej w fundamentach, izolacja termiczna i przeciwwilgociowa fundamentów, zasypywanie fundamentów, wylewki wstępne (chudziaki).	Etap 3 (20%) 31.08.2025 r.	Wykonanie etapu stan surowy parteru (Wymurowanie ścian nośnych parteru, wykonanie zbrojenia i zalanie stropu, wykonanie schodów żelbetowych, wykonanie zbrojenia i zalanie słupów).	Etap 4 (20%) 30.11.2025 r.	Wykonanie etapu stan surowy (Wymurowanie kominów, Piętro wykonanie ścian działowych, więźby i pokrycia dachowego wraz z montażem wyłazu dachowego.	Etap 5 (10%) 28.02.2026 r.	Montaż stolarki okiennej i drzwiowej, wykonanie instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, c.o., posadzek, tynków.	Etap 6 (10%) 30.06.2026 r.	Elewacja budynku, przyłącza zewnętrzne, montaż bramy garażowej. Dokonanie zawiadomienia o zakończeniu budowy.
Etap 1 (20%) 31.03.2025 r.	Zakup działki, wykonanie projektu architektonicznego, wykonanie strony www oraz wizualizacji osiedla.												
Etap 2 (20%) 31.05.2025 r.	Wykonanie etapu fundamenty (Wykonanie ław fundamentowych, ścian fundamentowych, rozprowadzenie instalacji kanalizacji sanitarnej w fundamentach, izolacja termiczna i przeciwwilgociowa fundamentów, zasypywanie fundamentów, wylewki wstępne (chudziaki).												
Etap 3 (20%) 31.08.2025 r.	Wykonanie etapu stan surowy parteru (Wymurowanie ścian nośnych parteru, wykonanie zbrojenia i zalanie stropu, wykonanie schodów żelbetowych, wykonanie zbrojenia i zalanie słupów).												
Etap 4 (20%) 30.11.2025 r.	Wykonanie etapu stan surowy (Wymurowanie kominów, Piętro wykonanie ścian działowych, więźby i pokrycia dachowego wraz z montażem wyłazu dachowego.												
Etap 5 (10%) 28.02.2026 r.	Montaż stolarki okiennej i drzwiowej, wykonanie instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, c.o., posadzek, tynków.												
Etap 6 (10%) 30.06.2026 r.	Elewacja budynku, przyłącza zewnętrzne, montaż bramy garażowej. Dokonanie zawiadomienia o zakończeniu budowy.												
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena może ulec zmianie w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT) w okresie od dnia zawarcia niniejszej umowy do dnia zapłaty całej Ceny. W takim przypadku należne raty Ceny przypadające do zapłaty po dniu wejścia w życie zmiany stawki tego podatku zostaną odpowiednio podwyższone albo obniżone o kwotę wynikającą ze zmiany tej stawki												
WARUNKI ODSZKODOWANIA 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 odstąpić od niniejszej Umowy Deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni licząc od dnia dzisiejszego, jeżeli: a) Umowa Deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy, b) informacje zawarte w niniejszym akcie notarialnym nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie lub w załącznikach do niego dostarczonych Nabywcy przed podpisaniem niniejszego aktu notarialnego za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy, c) Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 i 22 Ustawy Nabywcy Prospektu wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, d) informacje zawarte w Prospekcie lub załącznikach, na podstawie których zawierana jest niniejsza Umowa Deweloperska, nie są zgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania niniejszego aktu notarialnego, e) Prospekt, na podstawie którego zawierana jest niniejsza Umowa Deweloperska, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do powyższej Ustawy. 2. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej, jeżeli Deweloper nie przeniesie na niego prawa własności Lokalu w terminie określonym w § 8 ust. 1 niniejszej Umowy, tj. do dnia 31 sierpnia 2026 roku; w takim przypadku przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia Nabywca wyznaczy Deweloperowi dodatkowy 120-dniowy termin do przeniesienia prawa własności Lokalu, a w razie bezskutecznego												

upływu tak wyznaczonego dodatkowego terminu będzie mógł od Umowy Deweloperskiej odstąpić. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. Deweloper zapłaci Nabywcy karę umowną w wysokości odpowiadającej wartości odsetek ustawowych za opóźnienie za jeden dzień wg stawki obowiązującej w dniu zawarcia niniejszej umowy, liczonych od Ceny, za każdy dzień zwłoki.

3. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej, jeżeli Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy; w takim przypadku nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.

4. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej, jeżeli Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy; w takim przypadku nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.

5. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie; w takim przypadku nabywca ma 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.

6. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy.

7. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy.

8. 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.

9. Nabywca ma także prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej, jeżeli powierzchnia lokalu po dokonaniu obmiaru zmieni się o ponad 2% (dwa procent) od powierzchni przyjętej w niniejszej Umowie – w terminie 14 (czternaście) dni od dnia pisemnego powiadomienia Nabywcy o wyniku obmiaru, a także w przypadku podwyższenia stawki podatku od towarów i usług powyżej 8% i mającej wpływ na wysokość ceny brutto przed dokonaniem przez Nabywcę pełnego rozliczenia – w terminie 14 (czternaście) dni od dnia pisemnego powiadomienia Nabywcy o wejściu w życie przepisów dotyczących podwyższenia stawki podatku od towarów i usług wraz z fakturą korygującą.

Prawo Odstąpienia Dewelopera

1. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub w wysokości określonej w Umowie (w harmonogramie płatności), mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.

2. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania aktu

	notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawo odrębnej własności Lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. 3. Z uwagi na to, że w treści aktu notarialnego dokumentującego niniejszą Umowę deweloperską zawarty zostaje wniosek o wpis w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczenia Nabywcy o przeniesienie własności Lokalu, oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej Umowy będzie skuteczne, jeżeli zawierać będzie zgodę na wykreślenie tego roszczenia z księgi wieczystej, która to zgoda zostanie sporządzona w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. 4. W przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy przez Dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 i 8 Ustawy, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności Lokalu i doręczyć Deweloperowi złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi oświadczenie zawierające powyższą zgodę, w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia otrzymania oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu od Umowy. Nabywca oświadcza, że udziela Deweloperowi pełnomocnictwa do wykreślenia z księgi wieczystej roszczenia Nabywcy o przeniesienie własności Lokalu w sytuacji łącznego spełnienia następujących warunków: a) odstąpienia przez Dewelopera od niniejszej Umowy w przypadku, o którym mowa powyżej, b) niedoręczenia Deweloperowi przez Nabywcę sporządzonego na piśmie z podpisami notarialnie poświadczonymi oświadczenia, zawierającego zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia Nabywcy o przeniesienie własności Lokalu, w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia otrzymania oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu od Umowy i niewykonaniu tego zobowiązania w wyznaczonym Nabywcy dodatkowym terminie, nie krótszym niż 7 (siedem) dni od dnia otrzymania wezwania Dewelopera określającego dodatkowy termin na złożenie Deweloperowi oświadczenia o wyrażeniu zgody na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia Nabywcy o przeniesienie własności Lokalu.
--	--

⁷⁾ Zgodnie z art. 48 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 oraz z 2023 r. poz. 1114) 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 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

* Niepotrzebne skreślić.

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

- 1) zgodzie Wschodniego Banku Spółdzielczego w Chełmie 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 Wschodniego Banku Spółdzielczego lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
- 2) ~~w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku 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) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) ~~decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;~~
- 7) ~~zaświadczeniem o samodzielności lokalu;~~
- 8) ~~aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;~~
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę Wschodniego Banku Spółdzielczego 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 Wschodniego Banku Spółdzielczego lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
 - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę Wschodniego Banku Spółdzielczego 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 Wschodnim Banku Spółdzielczym w Chełmie, 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 Wschodniego Banku Spółdzielczego
- 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, są objęte 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,
- Wschodni Bank Spółdzielczy korzysta także z następujących znaków towarowych:



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

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

