

PROSPEKT INFORMACYJNY INWESTYCJI



**ZESPÓŁ CZTERECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH, JEDNORODZINNYCH, DWULOKALOWYCH
W ZABUDOWIE BLIŹNIACZEJ – ETAP III INWESTYCJI
BUDYNKI „P”, „R”, „S”, „T”
ZLOKALIZOWANE W CZĘSTOCHOWIE PRZY UL. LEGNICKIEJ
DZIAŁKI NR EW. 2/7, 2/8, 2/9 OBR. 89; 21/27 OBR. 90**



Sporządzono zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. 2021 poz. 1177)

Częstochowa, 2025

SPIS TREŚCI

CZĘŚĆ OGÓLNA.....	3
I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA.....	3
DANE DEWELOPERA.....	3
II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA.....	3
HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	3
I ETAP INWESTYCJI „OSIEDLE LUNARIS”	3
II ETAP INWESTYCJI „OSIEDLE LUNARIS”	4
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE	4
III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA	
DEWELOPERSKIEGO	5
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU	10
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.....	13
INNE INFORMACJE	14

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

..... 2025 r.

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	ETHOS Group spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	
Adres	ul. Dekabrystów 41B, lok. 117, 42-215 Częstochowa	
Numer NIP i REGON	NIP: 573-292-43-67	REGON: 388083034
Numer telefonu	510 828 383 / 505 576 885	
Adres poczty elektronicznej	biuro@ethosgroup.pl	
Adres strony internetowej dewelopera	www.ethosgroup.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
I ETAP INWESTYCJI „OSIEDLE LUNARIS” ZADANIE INWESTYCYJNE POLEGAJĄCE NA BUDOWIE 8 BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH DWULOKALOWYCH W ZABUDOWIE BLIŹNIACZEJ, BUDYNKI B, C, D, E, F, G, H, J	
	
Adres	ul. Legnicka 106 B-J
Data rozpoczęcia	9 sierpnia 2021 r.

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	30 marca 2023 r.
II ETAP INWESTYCJI „OSIEDLE LUNARIS” ZADANIE INWESTYCYJNE POLEGAJĄCE NA BUDOWIE 4 BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH DWULOKALOWYCH W ZABUDOWIE BLIŹNIACZEJ, BUDYNKI K, L, M, N	
	
Adres	ul. Legnicka 106 B-N
Data rozpoczęcia	5 grudnia 2023 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	23 grudnia 2024 r.
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWLEOPERSKIE	
Adres	nie dotyczy
Data rozpoczęcia	nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	nie dotyczy
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowanie egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	nie prowadzono i nie prowadzi się

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	ul. Legnicka w Częstochowie dz. nr ewid. 2/7, 2/8, 2/9 obr. 89; 21/27, 21/28, 21/29 obr. 90	
Numer księgi wieczystej	CZ1C/00052357/8	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	brak wpisów	
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	nie dotyczy	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Uchwała nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy https://www.czestochowa.pl/page_id=1000288 https://mapy.geoportal.gov.pl
	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała nr 212/XV/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 22 listopada 2011 r. Ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego z dnia 12 stycznia 2012 r. Poz. 127. Plan wszedł w życie 12 lutego 2012 r.
	Miejskowy plan rewitalizacji	brak
	Miejskowy plan odbudowy	brak
	Inne ⁴	brak

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, decyzji) 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, utworzenie parku kulturowego,
- 9) ustalenie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Działki nr 21/27, 21/29 obręb 90 i 2/7, 2/9 obręb 89 znajdują się na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonymi na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem MN. Działki 21/28 obręb 90 i 2/8 obręb 89 znajdują się na terenie drogi publicznej dojazdowej oznaczonymi na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem 4 KD-D. Przeznaczenie terenu MN: a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej; b) dopuszczalne: lokale użytkowe stanowiące część budynku mieszkalnego o pow. nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, zabudowa towarzysząca, zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca postojowe.
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	max. 25%
	Maksymalna wysokość zabudowy	9 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	50%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2 miejsca postojowe na budynek
	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 szczególne 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	Zgodnie z Uchwałą nr 212/XV/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 22 listopada 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul: Radomskiej i Legnickiej w Częstochowie: 1. MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej; b) dopuszczalne: lokale użytkowe stanowiące część budynku mieszkalnego o pow. nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, zabudowa towarzysząca, zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca postojowe. 2. 4 KD-D – teren dróg publicznych dojazdowych: a) podstawowe: pas drogowy z obiektami budowlanymi z nimi związanymi w zakresie obsługi uczestników ruchu drogowego; b) dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, ogólnodostępne miejsca parkingowe. 3. 1 KD-D – teren dróg publicznych dojazdowych: a) podstawowe: pas drogowy z obiektami budowlanymi z nimi związanymi w zakresie obsługi uczestników ruchu drogowego; b) dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, ogólnodostępne miejsca parkingowe.
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	max. 25%
	Maksymalna wysokość zabudowy	9 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	50%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2 miejsca postojowe na budynek

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

Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	nie dotyczy
	forma architektoniczna	nie dotyczy
	usytuowania linii zabudowy	nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	brak
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	brak
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	brak

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.

	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	brak
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	brak
	miejscowych planach odbudowy	brak
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	brak
	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	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	brak
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	brak

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 199 z dnia 15.04.2025 r. wydana przez Prezydenta Miasta Częstochowy	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	nie dotyczy	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), 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 prac budowlanych	Rozpoczęcie prac – 5.06.2025 Zakończenie prac – 30.08.2026	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	4
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Zabudowa bliźniacza, odstęp pomiędzy zespołami budynków wynosi co najmniej 30 m
	Zadanie inwestycyjne nr 3 obejmuje budowę etapu trzeciego Osiedla Lunaris czyli zespołu budynków, w którego skład wchodzi budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalne w zabudowie bliźniaczej oznaczone jako „P”, „R”, „S”, „T”. Budynki składają się z dwóch kondygnacji. Każdy budynek posiada klatkę schodową. Mieszkania na parterze posiadają tarasy z ogródkami natomiast mieszkania na piętrze posiadają balkony. Wszystkie mieszkania są mieszkaniami narożnymi. Na zewnątrz budynku zlokalizowano 11 miejsc postojowych. Teren wokół budynku zostanie zagospodarowany.	
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	wg normy PN-ISO 9836:2015-12	

Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	25% - wkład własny 75% - kredyt lub wpłaty nabywców
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	
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 zobowiązuje się do przyjmowania i przechowywania środków pieniężnych, wpłacanych przez nabywców, na rachunek za pośrednictwem wskazanych w umowach deweloperskich kont technicznych oraz wypłaty środków na nim zgromadzonych na warunkach i w terminach, określonych w niniejszej umowie lub zwrócenia ich nabywcom na zasadach i w sytuacjach, o których mowa w ustawie o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego lub w umowie deweloperskiej	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	ESBANK Bank Spółdzielczy z siedzibą w Radomsku Adres: 97-500 Radomsko, ul. Tysiąclecia nr 4, wpisany przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego do rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym za nr 0000145114, posiadający REGON 000502960 i NIP 7721189273;	

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	OPIS ETAPU BUDOWY	WARTOŚĆ ETAPU	DATA PŁATNOŚCI
	Etap 1	Zakup nieruchomości; Projekt; Uporządkowanie terenu; Wstępne ukształtowanie terenu pod pomiary geodezyjne	20%	do 3 dni od dnia podpisania Umowy Deweloperskiej
	Etap 2	Wykopy liniowe pod ławy fundamentowe; Wykonanie ław fundamentowych; Wykonanie izolacji pionowych i poziomych ław fundamentowych; Wykonanie murów przyziemia do poziomu +/- 0; Wykonanie izolacji przeciwwilgoci i termoizolacji; Wykonanie instalacji podposadzkowych (sanitarnych)	15%	do 20.06.2025
	Etap 3	Wykonanie ścian konstrukcyjnych parteru; Wykonanie schodów żelbetonowych do poziomu stropu nad parterem Wykonanie elementów konstrukcyjnych parteru (nadproża drzwiowa i okienne, wieńca obwodowego); Wykonanie stropu nad parterem	10%	do 20.07.2025
	Etap 4	Wykonanie ścian konstrukcyjnych piętra; Wykonanie schodów żelbetonowych do poziomu stropu nad piętrem; Wykonanie elementów konstrukcyjnych piętra (nadproża drzwiowe i okienne, wieńca obwodowego); Wykonanie stropu nad piętrem	10%	do 5.09.2025
	Etap 5	Wykonanie attyk i kominów; Wykonanie ścianek działowych parteru i piętra; Wykonanie wylazu dachowego	10%	do 15.09.2025
	Etap 6	Wykonanie pokrycia dachu wraz z izolacją termiczną i obróbkę blacharskich; Montaż stolarki okiennej i drzwi zewnętrznych do klatek schodowych; Montaż skrzynek na rolety	15%	do 10.10.2025
	Etap 7	Wykonanie instalacji sanitarnej, elektrycznej, gazowej wewnętrznej, c.o. (ogrzewanie podłogowe); Wykonanie tynków wewnętrznych kat. III; Wykonanie posadzek cementowych wraz z izolacją termiczną; Wykonanie ocieplenia ścian elewacji wraz z tynkiem strukturalnym	10%	do 15.12.2025
	Etap 8	Wykonanie prac wykończeniowych klatek schodowych; Prace brukarskie; Montaż stolarki drzwiowej; Montaż balustrad balkonowych i schodowych; Wykonanie przyłączy wod.-kan., elektrycznych i gazowych; Zagospodarowanie terenu; Pozwolenie na użytkowanie	10%	do 30.09.2026

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	W przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawnych, odnośnie wysokości stawek podatku od towarów i usług, w trakcie obowiązywania umowy, cena ustalona w umowie ulegnie odpowiedniej zmianie z tego wynikającej. W przypadku podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) Nabywcom przysługuje prawo odstąpienia od Umowy w terminie 14 (czternastu) dni od dnia doręczenia przez Dewelopera zawiadomienia o zmianie stawki podatku VAT. Oświadczenie woli Nabywców o odstąpieniu od niniejszej Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera ich zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości rozszczenia Nabywców o przeniesienie własności Lokalu Mieszkalnego złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. W przypadku obniżenia stawki podatku od towarów i usług (VAT), cena zostanie stosownie zmieniona, a różnica w cenie wpłaconej przez Nabywców, a obejmującej VAT według wyższej stawki, zostanie zwrócona Nabywcom w terminie 14 dni od dnia doręczenia przez Dewelopera zawiadomienia o zmianie stawki podatku VAT.
---	---

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. Nabywcy mają prawo odstąpić od niniejszej Umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia z powodów wymienionych w art. 29 ust. 1 pkt 1-5 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, w tym jeżeli:

- 1) Umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 ww. Ustawy deweloperskiej,
- 2) informacje zawarte w Umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2 ww. Ustawy deweloperskiej,
- 3) Deweloper nie doręczył Nabywcom, zgodnie z art. 18 i art. 19 ww. Ustawy deweloperskiej, prospektu informacyjnego wraz z załącznikami,
- 4) informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania Umowy deweloperskiej,
- 5) prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do ww. Ustawy deweloperskiej.

2. Nabywcy mają prawo do odstąpienia od niniejszej Umowy deweloperskiej również w przypadku nieprzeniesienia na Nabywców własności Lokalu Mieszkalnego, w terminie określonym w Umowie deweloperskiej. Przed skorzystaniem z powyższego prawa do odstąpienia od niniejszej Umowy Nabywcy wyznaczają Deweloperowi 120 - (stu dwudziesto) dniowy termin na przeniesienie własności, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będą uprawnieni do odstąpienia od niniejszej Umowy.

Nabywcy mają ponadto prawo do odstąpienia od niniejszej Umowy deweloperskiej również w przypadku:

- 1) gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, przy czym Nabywcy mają prawo do odstąpienia od niniejszej Umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym,
- 2) niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, w terminie określonym w tym przepisie, przy czym Nabywcy mają prawo do odstąpienia od niniejszej Umowy deweloperskiej, po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

3. W przypadku skorzystania przez Nabywców z prawa odstąpienia, o którym mowa w ustępie 1 lub 2 tego paragrafu, objęta niniejszym aktem Umowa deweloperska uważana jest za niezawartą, a Nabywcy nie ponoszą żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od tej Umowy.

4. Oświadczenie woli Nabywców o odstąpieniu od niniejszej Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości rozszczenia Nabywców o przeniesienie własności Lokalu Mieszkalnego złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

5. W przypadku skorzystania przez Nabywców z prawa do odstąpienia od niniejszej Umowy, o którym mowa w ustępach 1 i 2 tego paragrafu, Deweloper zwróci Nabywcom wszystkie wpłacone przez Nabywców do dnia odstąpienia kwoty, przy czym zwrot nastąpi w terminie 30 dni licząc od dnia odstąpienia od niniejszej Umowy, przelewem na wskazany przez Nabywców rachunek bankowy.

	6. Deweloper ma prawo do odstąpienia od niniejszej Umowy deweloperskiej w przypadku: 1) niespełnienia przez Nabywców świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w Umowie deweloperskiej, mimo wezwania Nabywców w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania chyba, że niespełnienie przez Nabywców świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej, 2) niestawienia się Nabywców do odbioru Lokalu Mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego dokumentującego Umowę przenoszącą własność, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni chyba, że niestawienie się Nabywców jest spowodowane działaniem siły wyższej. 7. W razie odstąpienia przez Dewelopera od niniejszej Umowy w przypadkach, o których mowa w ustępie 6 niniejszego paragrafu: 1) Nabywcy zobowiązują się doręczyć Deweloperowi ich zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości roszczenia Nabywców o przeniesienie własności Lokalu Mieszkalnego, złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, 2) w przypadku nie doręczenia przez Nabywców Deweloperowi powołanej wyżej zgody w terminie 30 dni od daty odstąpienia Nabywcy zobowiązani będą zapłacić Deweloperowi karę umowną w wysokości odpowiadającej wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie liczonych od ceny brutto do dnia otrzymania przez Dewelopera powołanej wyżej zgody, a w przypadku poniesienia przez Dewelopera szkody przewyższającej wysokość kary umownej - Deweloper uprawniony jest do dochodzenia od Nabywców odszkodowania w pełni pokrywającego szkodę, 3) Deweloper zwróci Nabywcom wszystkie wpłacone przez Nabywców do dnia odstąpienia kwoty, pomniejszone o ewentualną karę umowną w terminie 30 dni licząc od dnia doręczenia Deweloperowi przez Nabywców zgody na wykreślenie roszczenia, o której mowa w punkcie 1) powyżej, a zwrot nastąpi przelewem na wskazany przez Nabywców rachunek bankowy. 8. W przypadku podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) Nabywcom przysługuje prawo odstąpienia od Umowy w terminie 14 dni od dnia doręczenia przez Dewelopera zawiadomienia o zmianie stawki podatku VAT. Oświadczenie woli Nabywców o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera ich zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości roszczenia Nabywców o przeniesienie własności Lokalu Mieszkalnego złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.
--	--

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 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 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 zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i 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;
 - 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, 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.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w ESBANK Banku Spółdzielczym, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec ESBANK Bank Spółdzielczy,
- 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,
- ESBANK 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 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177).

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.