

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

.....2024 rok

PROSPEKT INFORMACYJNY

Budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami usługowymi na parterze w Chełmie przy ulicy Hrubieszowskiej 4



Inwestor: Chełmskie Widoki Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
ul. Metalowa 26A, 22 – 100 Chełm

*Chełmskie
Widoki*

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	CHEŁMSKIE WIDOKI SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	
Adres	ul. Metalowa 26A, 22 – 100 Chełm	
Numer NIP i REGON	NIP 5632454867	REGON 527017969
Numer telefonu	+48 736 357 737	
Adres poczty elektronicznej	kontakt@chelmskiewidoki.pl	
Numer faksu	-----	
Adres strony internetowej dewelopera	https://chelmskiewidoki.pl/	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

Historia i udokumentowane doświadczenie dewelopera: Chełmskie Widoki Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jest spółką celową powstałą w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą Chełmskie Widoki, zlokalizowanego przy ulicy Hrubieszowskiej 4 w Chełmie. Spółka na moment sporządzenia prospektu nie prowadzi innych projektów deweloperskich ani innych przedsięwzięć, dzięki temu jej działalność będzie transparentna.	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	-----
Data rozpoczęcia	-----
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-----
PRZYKŁAD 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	NIE

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	Miasto Chełm, ul. Hrubieszowska 4, działka nr 141 obręb 23
Numer księgi wieczystej	LU1C/00059378/0
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	• Hipoteka umowna do kwoty 7 429 000 złotych na rzecz Wschodniego Banku Spółdzielczego w Chełmie. • Hipoteka umowna do kwoty 255 000 złotych na rzecz Wschodniego Banku Spółdzielczego w Chełmie.
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	Nie dotyczy

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.

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	W odległości ok.: - 200 m przebiega droga wojewódzka nr 844, - 600 m znajdują się ciepłownia miejska, - 400 m, 900 m oraz 1,1 km położone są cztery cmentarze, - 1,3 km przebiega linia kolejowa nr 7, 63 oraz 81, - 1,5 km przebiega droga krajowa nr 12, - 2 km znajdują się miejska oczyszczalnia ścieków, - 2,3 km punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych, - 2,4 km położona jest kopalnia kredy, - 4 km znajdują się Cementownia Chełm S.A..	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak planu ogólnego Miasta Chełm, do czasu powstania, obowiązując studium uwarunkowań i kierunków rozwoju. UCHWAŁA NR XLVI/396/21 Rady Miasta Chełm z dnia 30 września 2021 r. w sprawie zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełm” Opublikowane: https://umchelm.bip.lubelskie.pl/index.php?id=191&action=details&document_id=1313173 Granice dostępne pod: https://umchelm.bip.lubelskie.pl/index.php?id=191&action=details&document_id=1313173
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała Nr XXXVII/466/01 Rady Miasta Chełma z dnia 28 grudnia 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego nr 7 poz. 255 z dn. 11.02.2002 r.)
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy
	Inne ⁴⁾	• UCHWAŁA NR LXIX/547/22 RADY MIASTA CHEŁM z dnia 22 grudnia 2022 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, na terenie Miasta Chełm (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego poz. 41 opublikowana dn. 3.01.2023 r.) • Strefa ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Niecka lubelska (Chełm – Zamość). • UCHWAŁA NR XCI/730/24 Rady Miasta Chełm z dnia 29 kwietnia 2024 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Miasta Chełm (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego 2024.2697).
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Zabudowa mieszkaniowa, usługi nieuciążliwe
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie określa się
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie określa się

	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie określa się
	Maksymalna wysokość zabudowy	4 kondygnacje przy ul. Hrubieszowskiej
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	10%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	100 % niezbędnych miejsc parkingowych lub garażowych w garażach podziemnych lub wbudowanych, przy zastosowaniu wskaźnika 1 m.p. na 1 mieszkanie oraz 1 m.p. na 100 m ² powierzchni użytkowej usług
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zasady ochrony i kształtowania terenów zielonych: 1) Stworzenie jednorodnego systemu powiązań systemu funkcjonalno – przestrzennych zespołów zieleni miejskiej z doliną Uherki i kompleksami leśnymi. 2) Zasada trzystopniowego strefowania zieleni: a) zieleń przydomowa w zabudowie jednorodzinnej i zieleni osiedlowa z powszechnymi urządzeniami zabawowo – rozrywkowymi i sportowymi o promieniu dostępności nie przekraczającym 30m, b) zieleń międzyosiedlowa i ogólnomiejaska o charakterze parków wypoczynkowo – spacerowych i terenów rekreacyjno – sportowych z urządzeniami sportu powszechnego i kwalifikowanego o promieniu dostępności nie przekraczającym 1500 m, c) zieleń podmiejska o charakterze parków leśnych – z urządzeniami sportu kwalifikowanego i rekreacji do użytkowania świątecznego. 3) Kompleksowa ochrona terenów zieleni: parków ogólnomiejaskich, dzielnicowych i osiedlowych, skwerów i zieleńców, bulwarów, zieleni w pasach drogowych. 4) Obowiązek nasadzeń zieleni osłonowej dla przesłonięcia widoków niekorzystnych w krajobrazie oraz zieleni izolacyjnej wokół obiektów uciążliwych. 5) Ochrona skarp zielenią pełniącą funkcje ochronne, przeciwoerozyjne i krajobrazowe. 6) Obowiązuje zasada kompozycji ciągów zieleni wzdłuż arterii komunikacyjnych (aleje, szpalery zieleni, zieleń izolacyjna i osłonowa, zieleń w pasach drogowych). 7) Wszelkie prace związane z rewaloryzacją zieleni (zabiegi pielęgnacyjne, wycinka drzew i krzewów, nowe nasadzenia itp.) w strefie ochrony konserwatorskiej wymagają uzgodnienia ze służbami ochrony zabytków. 8) Na terenach ogrodów działkowych, cmentarzy i zieleni parkowej dopuszcza się – w uzasadnionych przypadkach – lokalizację związanych z tym przeznaczeniem pojedynczych obiektów: a) kultury, b) sportu i rekreacji, c) parkingów, d) urządzeń infrastruktury technicznej.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie określa się

- 3) W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.
- 4) Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie:
 - 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru 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.

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej: Strefa obejmuje obszar u podnóża Góry Chełmskiej, stanowiącej kontynuację rozwoju miasta od średniowiecza do XX wieku, z wyłączeniem obszaru ścisłej strefy ochrony konserwatorskiej. Granice strefy wyznaczono na rysunku planu. 1) Strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej obejmuje obszar niezbędny do zabezpieczenia właściwego eksponowania zabytkowego zespołu miasta oraz ochrony jego sylwety. 2) Wszelkie decyzje administracyjne dotyczące działalności inwestycyjnej prowadzonej przy obiektach i w obszarze objętym pośrednią ochroną konserwatorską wymagają uzgodnienia z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Lublinie. 3) Obowiązujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu: a) przekształcenia urbanistyczne, uzupełnienia zabudowy i nowa zabudowa powinna zachowywać charakter i skalę w stosunku do otoczenia, b) nowa zabudowa znajdująca się w polu ekspozycji i widoku na obiekt lub zespoły zabytkowe powinna z nią harmonizować i posiadać wysokie walory architektoniczno-estetyczne, c) nowa zabudowa nie powinna dominować skalą nad obiektami chronionymi w różnorodności zastosowanych form, detali architektonicznych oraz materiałów wystroju zewnętrznego, d) należy każdorazowo analizować rozplanowanie i wysokość nowej zabudowy pod kątem sylwety miasta oraz możliwości otwierania widoków na zabytkowe zespoły sakralne, e) rewitalizacja i wprowadzanie funkcji mieszkalno-usługowych do wewnętrznych przestrzeni i podwórek zabudowy historycznej, połączone z uporządkowaniem i podniesieniem walorów estetyczno-użytkowych przekształcanych przestrzeni (wprowadzenie elementów małej architektury, zieleni niskiej, wymiana nawierzchni), f) przy remontach i przebudowach budynków stopniowe odtwarzanie ich historycznego wyglądu oraz wystroju i detalu architektonicznego w oparciu o wytyczne konserwatorskie i zachowane przekazy ikonograficzne, g) w przypadku konieczności wymiany istniejących okien i drzwi w budynkach historycznych obowiązek zachowania ich gabarytów, proporcji i symetrycznych podziałów wewnętrznych. Strefy ochrony archeologicznej: 1) Strefa ochrony archeologicznej obejmująca obszar średniowiecznego założenia urbanistycznego i tereny podgrodzia z okresu wczesnego średniowiecza, z wyłączeniem obszarów archeologicznych badań przedinwestycyjnych. Granice strefy oznaczono na rysunku planu. W strefie ochrony archeologicznej obowiązuje prowadzenie nadzoru archeologicznego przy pracach ziemnych oraz przy realizacji uzbrojenia inżynierskiego terenu.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie określa się
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	- dostępność komunikacyjna od ul. Hrubieszowskiej, Wojsławickiej i Partyzantów, - miejsca parkingowe – 25 stanowisk.

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	- sieć wodociągowa - zasilenie z sieci miejskiej istniejącej w ul. Hrubieszowskiej i alei I Armii Wojska Polskiego, - odprowadzenie ścieków sanitarnych - do sieci miejskiej istniejącej w ul. Hrubieszowskiej i alei I Armii Wojska Polskiego, - odprowadzenie wód deszczowych - do sieci miejskiej istniejącej w alei I Armii Wojska Polskiego, - zaopatrzenie w ciepło - zasilenie z sieci miejskiej istniejącej na osiedlu „Koniczynka” lub ze źródeł indywidualnych wykorzystujących paliwa ekologiczne, - sieć gazowa - zasilenie z sieci miejskiej istniejącej w ul. Hrubieszowskiej, - sieć energetyczna - zasilanie z sieci średniego napięcia istniejących. Sieć rozdzielcza niskiego napięcia, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez zarządcę sieci, - sieć telefoniczna - z istniejących urządzeń, po określeniu warunków przez zarządcę sieci.
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	• Od wschodu: - zabudowa mieszkaniowa, usługi nieuciążliwe; - usługi administracji – Komenda Powiatowa Policji; • Od południa – przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu handlu detalicznego, obsługi finansowej, biur, administracji, turystyki, kultury, budynki zamieszkania zbiorowego z zakresu hoteli i pensjonatów oraz obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m² • Od zachodu: - zabudowa mieszkaniowa; - teren zabudowy usługowej – nauka, kultura • Od północy: - zielen publiczna – park miejski; - obiekty kultu religijnego Parafii Mariackiej, zielen parkowa
	Maksymalna intensywność zabudowy	• Od wschodu - nie określa się; • Od południa – 1,0 • Od zachodu – nie określa się • Od północy – nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	• Od wschodu – nie określa się • Od południa – nie określa się • Od zachodu – nie określa się • Od północy – nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	• Od wschodu - nie określa się; • Od południa – 50% powierzchni działki • Od zachodu: - nie określa się; - 50% powierzchni działki • Od północy – nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	• Od wschodu: - 4 kondygnacje; - 3 kondygnacje; - nie określa się;

		• Od południa – 11 m, 2 kondygnacje nadziemne • Od zachodu: - 3 kondygnacje; - 3 kondygnacje nadziemne, wysokość kalenicy dachu budynku byłego internatu równa wysokości kalenicy budynku USC • Od północy – nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	• Od wschodu: - 10% • Od południa – 25% • Od zachodu: - 10%; - 25% • Od północy – nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	• Od wschodu: - 100 % niezbędnych miejsc parkingowych lub garażowych w garażach podziemnych lub wbudowanych, przy zastosowaniu wskaźnika 1 m.p. na 1 mieszkanie oraz 1 m.p. na 100 m² powierzchni użytkowej usług; - 40 stanowisk; • Od południa – dla terenów usług: a) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: biur, administracji, obsługi finansowej handlu, rzemiosła, kultury, rozrywki, gastronomii, poczty i łączności nie mniej niż 25 i nie więcej niż 38 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków; b) dla budynków i pomieszczeń usługowych z zakresu sportu, rekreacji, oświaty, zdrowia – nie mniej niż 15 i nie więcej niż 25 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków lub pomieszczeń; c) dla budynków i pomieszczeń mieszkalnictwa zbiorowego (lub turystyki) z zakresu: hoteli – nie mniej niż 10 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków lub pomieszczeń; • Od zachodu: - 100 % niezbędnych miejsc parkingowych lub garażowych w garażach podziemnych lub wbudowanych, przy zastosowaniu wskaźnika 1 m.p. na 1 mieszkanie; - ok. 60 stanowisk • Od północy – nie dotyczy
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	Nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	
	usytuowanie linii zabudowy	
	intensywność wykorzystania terenu	

	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	

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

	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	nadziemna intensywność zabudowy	
	wysokość zabudowy	
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Do zadań z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy na terenie objętym planem należy: modernizacja i budowa nowych dróg typu: KD-L i KD-D wraz z ich oświetleniem KPj oraz uzbrojenie terenu w wodociągi i kanalizację, w tym deszczową.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	- Decyzja zmieniająca na wniosek strony decyzję Prezydenta Miasta Chełm znak: OŚ.6223.1.2015 z dnia 16 marca 2015 pozwolenie zintegrowane na eksploatację instalacji spalania paliw o mocy nominalnej ponad 50 Mwt. Znak sprawy: DK-KOŚ.6223.3.2023. - Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wydana przez Prezydenta Miasta Chełm dla przedsięwzięcia pn. „Budowa oraz modernizacja infrastruktury umożliwiającej stworzenie warunków obsługi i rozwoju terminala intermodalnego w Mieście Chełm”. Znak sprawy: DK-KOŚ.6220.11.2023. - Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: "Przebudowa i rozbudowa ulicy Ogrodowej w Chełmie wraz z infrastrukturą techniczną".Znak sprawy: DK-KOŚ.6220.15.2023. - Decyzja na podstawie art 146j, art. 181 ust. 1 pkt 1, art. 183, art. 188 ust. 1, art. 192, art. 214 i art. 378 ust. Prawa ochrony środowiska. Decyzja zmieniająca pozwolenie zintegrowane na eksploatację instalacji do spalania paliw o mocy nominalnej ponad 50 MWt w centralnej Ciepłowni MPEC. Znak sprawy: DK-KOŚ.6223.1.2023.

		- Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach po rozpatrzeniu wniosku Mona Plus Sp. z o. o. w sprawie uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. "Budowa 7 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażem podziemnym przy ul. Lutosławskiego w Chełmie". Znak sprawy: DK-KOŚ.6220.19.2022. - Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na "Rozbudowa miejskiej sieci ciepłowniczej od komory KC zlokalizowanej w ulicy Kolejowej do komory przyłączeniowej źródła ciepła na terenie CEMEX Polska Sp. z o. o. przy ulicy Fabrycznej w Chełmie". Znak sprawy: DK-OS.6220.14.2021.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Teren objęty kartą M-34-35-D-b-2, strefą rzeki Uherka oraz strefą ochrony ujęcia wody. Ryzyko wystąpienia negatywnych skutków związanych z powodzią określane jako niskie. Brak informacji w zakresie planowanych inwestycji.
	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	- Obwieszczenie Wojewody Lubelskiego z dnia 26 maja 2023 r. o wydaniu w dniu 17 maja 2023 r., na rzecz Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad, decyzji nr 1/23, znak: IF-I.7820.12.2022.BD, o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, polegającej na budowie obwodnicy Chełma w ciągu drogi ekspresowej S12 w ramach zadania pod nazwą: „Projekt i budowa obwodnicy Chełma w ciągu drogi ekspresowej S12”. - Decyzja Prezydenta Miasta Chełm z dnia 15 marca 2023 r. nr 16/23, znak:DAGI-AB.6740.1.182.2022 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla zadania pod nazwą: „Rozbudowa i przebudowa ulicy Henryka Wiercieńskiego (droga gminna DG 104865L) i ulicy Bazylany (droga gminna DG 104666L) w Chełmie wraz z infrastrukturą towarzyszącą” polegającego na: rozbudowie i przebudowie ulic, przebudowie i budowie chodników, budowie dwukierunkowej drogi rowerowej, przebudowie i budowie zjazdów indywidualnych i publicznych, budowie kanału technologicznego, rozbudowie i budowie oświetlenia pasa drogowego, rozbiórce słupów oświetlenia oraz przebudowie i budowie sieci kanalizacji deszczowej od km 0+012,05 do km 1+600,33.
	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

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.

	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 26/24 (znak sprawy: DAGI-AB.6740.1.98.2023) z dnia 6 marca 2024 r. wydana przez Prezydenta Miasta Chełm, która stała się ostateczna dnia 6 marca 2024 r., przenosząca ostateczną decyzję pozwolenia na budowę nr 4/24 z dnia 22 stycznia 2024 r.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Po wybudowaniu, najpóźniej do 15.09.2025 r.	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. 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	

* Niepotrzebne skreślić.

Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Terminy realizacji inwestycji: rozpoczęcie prac budowlanych: 2 kwietnia 2024 r. zakończenie prac budowlanych: 15 kwietnia 2025 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	-----
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Przy dokonaniu pomiaru powierzchni powykonawczej lokalu stosowane będą zasady określone w normie budowlanej Nr PN-ISO 9836:2022-07, to jest: do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Pomiaru dokonuje się po wewnętrznej długości ścian w pomieszczeniach, po położeniu tynków, przy czym powierzchnię pomieszczeń o wysokości w świetle od 1,40m do 2,20m zalicza się do powierzchni użytkowej budynku w 50%, a jeżeli wysokość jest mniejsza niż 1,40m powierzchnię tę pomija się.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Środki własne	20,03%
	Kredyt inwestycyjny	79,97%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Wschodni Bank Spółdzielczy w Chelmie
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	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony jest zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym („ustawa”). Bank lub kasa prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy. Bank lub kasa prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy na żądanie Nabywcy informuje Nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach. Deweloper ma prawo do dysponować środkami wypłacanymi z otwartego rachunku powierniczego, wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek. Bank lub kasa wypłaca Deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny lokalu mieszkalnego. Stwierdzenie zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego dokonywane jest przez Bank lub kasę w trybie kontroli, o której mowa w art. 17 ustawy. Przy czym w przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia, Bank lub kasa wypłaca Deweloperowi środki z rachunku 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. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej zgodnie z art. 43 ustawy przez Nabywcę, Bank lub kasa wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej z podpisem notarialnie poświadczonym. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 43 ustawy, strony przedstawiają zgodę oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym; Bank lub kasa wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia, o których mowa wyżej. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera.	

Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Wschodni Bank Spółdzielczy w Chełmie			
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego		Etap	Termin	%
	1	Zakup działki, prace projektowe, przygotowanie placu budowy.	2024-04-15	10
	2	Wykopy, wykonanie łąw fundamentowych, wykonanie ścian fundamentowych, hydroizolacja ścian fundamentowych, termoizolacja ścian fundamentowych.	2024-05-15	10
	3	Zasyпки, wykonanie posadzki piwnicy na gruncie, wykonanie ścian piwnicy, strop betonowy nad piwnicą.	2024-06-15	10
	4	Ściany nośne parteru, strop nad parterem, ściany nośne I piętra, strop nad I piętrzem.	2024-07-15	10
	5	Ściany nośne II piętra, strop nad II piętrzem, ściany nośne III piętra.	2024-08-15	10
	6	Strop nad III piętrzem, montaż konstrukcji dachu, montaż membrany dachowej, murowanie ścian działowych.	2024-09-15	10
	7	Montaż stolarki okiennej, montaż pionów sanitarnych, montaż okablowania instalacji elektrycznej wewnętrznej, montaż pokrycia dachu.	2024-10-15	10
	8	Montaż drzwi zewnętrznych, wykonanie tynków wewnętrznych, montaż orurowania instalacji wodno-kanaliacyjnej i ogrzewania, montaż termiki na elewacji, wykonanie posadzek wewnętrznych.	2024-12-15	10
	9	Montaż okładzin elewacyjnych i wykonanie struktury, montaż węzła cieplnego, montaż osprzętu elektrycznego, montaż drzwi wewnątrzkatkowych, wykończenie klatki schodowej, montaż balustrad balkonowych.	2025-03-01	10
	10	Wykonanie przyłącza elektrycznego, wody i kanalizacji, utwardzenie miejsc postojowych ścieżek i drogi wewnętrznej, zakończenie prac budowlanych.	2025-04-15	10
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena nie podlega waloryzacji			

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.

* Niepotrzebne skreślić.

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) Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy 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 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia Nabywcy stosownego wezwania do zapłaty, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego spowodowane będzie działaniem siły wyższej. 2) Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru końcowego Lokalu Mieszkalnego lub do zawarcia umowy przenoszącej jego własność, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy będzie spowodowane działaniem siły wyższej. 3) Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy: 1) jeżeli Umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 ustawy o ochronie praw nabywcy; 2) jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach za wyjątkiem zmian o których mowa w art. 35 ust. 2 ustawy o ochronie praw nabywcy; 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub 22 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 w jego załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu podpisania Umowy; 5) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do ustawy o ochronie praw nabywcy; 6) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z Umowy deweloperskiej; 7) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy o ochronie praw nabywcy; 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 o ochronie praw nabywcy; 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 ustawy o ochronie praw nabywcy, w terminie określonym w tym przepisie; 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 ustawy o ochronie praw nabywcy; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 11 ustawy o ochronie praw nabywcy; 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 Ustawy z 28 lutego 2003 roku — Prawo upadłościowe; 13) w przypadku, gdy stwierdzona w oparciu o inwentaryzację powykonawczą powierzchnia lokalu będzie pomimo zachowania należytej staranności przez Dewelopera większa lub mniejsza o więcej niż 2% od powierzchni projektowanej i wskazanej w umowie deweloperskiej; 14) w przypadku podwyższenia stawki podatku od towarów i usług – jeżeli Nabywca nie wyraża zgody na wynikające z podwyższenia stawki podatku VAT podwyższenie ceny sprzedaży brutto; 4) W przypadkach, o których mowa w ust. 3 pkt 1) - 5), Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia. Oświadczenie o odstąpieniu od Umowy z innych przyczyn może być złożone do końca obowiązywania Umowy. 5) W przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt 6) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie własności Lokalu Mieszkalnego, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu, będzie uprawniony do odstąpienia od tej Umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. 6) W przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt 7) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po dokonaniu przez bank zwrotu środków. 7) W przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt 8) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia.

- 8) W przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt 9) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy 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.
- 9) W przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt 13) oraz 14) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 14 dni od dnia otrzymania informacji o zmianie powierzchni bądź zmianie stawki VAT.
- 10) W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 3 pkt 1-14 umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.
- 11) Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczeń o przeniesienie własności Lokalu Mieszkalnego złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej.
- 12) Pomimo odstąpienia od Umowy pozostają w mocy zobowiązania do zapłaty należnych kar umownych oraz odsetek, których obowiązek zapłaty powstał przed doręczeniem oświadczenia o odstąpieniu od Umowy.
- 13) W przypadku odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze stron, Deweloper zwraca kwoty na rachunek bankowy Nabywcy o którym mowa w ust. 16 w terminie 30 (trzydziestu) dni:
- 1) w przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę - od dnia doręczenia Deweloperowi oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy, złożonego w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, zawierającego zgodę na wykreślenie roszczenia ujawnionego w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości,
 - 2) w przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera - od dnia doręczenia Deweloperowi oświadczenia Nabywcy, złożonego w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, zawierającego zgodę na wykreślenie roszczenia ujawnionego w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości.
- Zwrot nastąpi na rachunek bankowy Nabywcy.
- 14) Nabywca wskazuje w Umowie deweloperskiej numer rachunku bankowego, na który Deweloper zwraca kwoty o których mowa powyżej oraz kwoty z innych tytułów prawnych w przypadkach określonych w umowie lub wynikających z przepisów ustawy o ochronie praw nabywcy. Nabywca zobowiązany jest informować Dewelopera o zmianie numeru rachunku o którym mowa wyżej. Zwrot kwot przez Dewelopera na rachunek o którym mowa wyżej, dokonanych Nabywcy przed zawiadomieniem o zmianie konta są skuteczne wobec Nabywcy do momentu, gdy Nabywca pisemnie poinformuje Dewelopera o zmianie swojego konta.
- 15) W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera w przypadkach określonych w ust. 1 i ust. 2, 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 doręczenia Nabywcy oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu od Umowy. Nabywca oświadcza, że udziela Deweloperowi pełnomocnictwa do złożenia oświadczenia o wyrażeniu zgody na wykreślenie roszczenia Nabywcy o przeniesienie własności Lokalu z księgi wieczystej Nieruchomości w sytuacji łącznego spełnienia następujących warunków:
- odstąpienia przez Dewelopera od Umowy w przypadku, o którym mowa w ust. 1 lub ust. 2 powyżej,
 - 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.
- 16) Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednakże nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy, zwrócić Nabywcy środki wypłacone przez Bank z OMRP w związku z realizacją Umowy deweloperskiej.
- 17) Środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę i pozostające na OMRP, a należne Nabywcy wobec odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze stron, zostaną zwrócone Nabywcy przez Bank po otrzymaniu przez Bank dokumentów i oświadczeń na zasadach i w formie określonych w Umowie o prowadzenie OMRP.
- 18) W razie odstąpienia przez Dewelopera od umowy z przyczyn określonych w ust. 1 i 2 §12 niniejszej umowy Deweloper zwróci Nabywcy niezwłocznie, nie później niż w terminie 30 dni od daty złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy wpłacone przez Nabywcę świadczenia pieniężne na poczet ceny, z tym, że:
- Deweloperowi przysługiwać będą od Nabywcy odsetki ustawowe za opóźnienie – w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyny określonej w ust. 1,
 - Deweloperowi przysługiwać będzie od Nabywcy kara umowna w wysokości 2% ceny brutto

	określonej w umowie – w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyny określonej w ust. 2. 19) W razie opóźnienia się przez Dewelopera z zawarciem umowy przeniesienia własności – zgodnie z treścią §11 ust.1 niniejszej umowy lub opóźnienia się przez Dewelopera z wydaniem lokalu w posiadanie - zgodnie z treścią §10 ust.1 niniejszej umowy, Nabywcom przysługiwać będzie prawo żądania od Dewelopera zapłaty kary umownej w wysokości 0,01% ceny brutto określonej w umowie za każdy dzień opóźnienia. Łączna kwota kary umownej z tego tytułu nie może przekroczyć kwoty ceny brutto określonej w umowie. Zapłata kary umownej, o której mowa powyżej nastąpi w terminie 14 (czternaście) dni od daty doręczenia Deweloperowi wezwania do zapłaty w tym zakresie.
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 zobowiązaniu 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 zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; <u>Promesa ogólna udzielenia zgody na bezciężarowe wyodrębnienie lokali dla każdego z Nabywców po zapłacie całej ceny wystawiona przez Wschodni Bank Spółdzielczy w Chelmie dnia 24.06.2024 roku nr L.dz.OCHL/BP2/2881/24.</u> 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, kasy 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, kasy 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. <u>NIE DOTYCZY</u>	

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:
 - c) zgodę 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 zgodę 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,
 - d) ~~w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku, kasy 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, 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.~~

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone we 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, 1705, 1784, 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Wschodniego Banku Spółdzielczego w Chełmie,
- 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,
- Bank 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, 2339, 2640, 2707 oraz z 2023 r. poz. 180, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843). Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 złotych brutto	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 m2	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 zł/m2 brutto	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Do 15.12.2025 roku.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	4 kondygnacje nadziemne i 1 podziemna.
	Technologia wykonania	Konstrukcja budynków 1. Budynek mieszkalny wielorodzinny pięciokondygnacyjny 2. Ściany zewnętrzne i wewnętrzne nośne z bloczków silikatowych lub/i żelbetowe 3. Posadowienie na ławach żelbetowych 4. Ściany fundamentowe z bloczków betonowych lub monolityczne 5. Stropy żelbetowe monolityczne lub prefabrykowane 6. Stropodach żelbetowy monolityczny lub prefabrykowany, zaizolowany z fragmentami dachu zielonego 7. Schody wewnętrzne żelbetowe 8. Szyb windowy żelbetowy lub murowany 9. Hala garażowa z miejscami współzależnymi, z bramami garażowymi z napędem automatycznym 10. Balkony żelbetowe wylewane na miejscu lub prefabrykowane, do samodzielnego wykończenia w systemie wentylowanym

	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Wykończenie zewnętrzne - Ocieplenie - izolacja pionowa ścian zewnętrznych ze styropianu i/lub wełny. - Izolacja ścian fundamentowych i płyty fundamentowej ze styropianu hydrofobizowanego lub styroduru. - Elewacja pokryta tynkiem cienkowarstwowym, barwionym w masie z detalami z okładzin z elementów klinkiero-podobnych oraz płyt włóknowo-cementowych. - Pokrycie dachu z blachy na rąbek. - Parapety zewnętrzne z blachy ocynkowanej powlekanej. - Rynny i rury spustowe ocynkowane. - Balustrady balkonowe ze stali malowanej proszkowo. - Dostęp na dach poprzez wyłaz dachowy dostępny z ostatniej kondygnacji części wspólnych. Zagospodarowanie terenu - Ogrodzenie z systemu panelowego. - Oświetlenie zewnętrzne - rozproszone i wykonane zgodnie z projektem budowlanym. - Ścieżki do budynków wykonane z kostki betonowej, płyt meba lub geokraty. - Droga wewnętrzna, chodniki, miejsca postojowe utwardzone. - Szlaban lub brama na kartę SIM przy wjeździe na teren obiektu. - Wiata śmietnikowa na zewnątrz budynku. - Mury oporowe żelbetowe wykonywane na miejscu lub prefakrykowane, zgodnie z projektem zagospodarowania terenu. - Na elewacji obiektu lub jako element zagospodarowania terenu w widocznym miejscu zostanie wykonane oznaczenie inwestora i inwestycji.
	Liczba lokali w budynku	14 lokali mieszkalnych i 2 lokale usługowe
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	11 miejsc postojowych naziemnych oraz 6 miejsc garażowych w kondygnacji podziemnej
	Dostępne media w budynku	- Woda i kanalizacja z sieci miejskiej. - Prąd, internet, tv.

		Ogrzewanie centralne z sieci ciepłowniczej.
	Dostęp do drogi publicznej	Dostęp do drogi publicznej został zapewniony poprzez projektowany zjazd publiczny w ciągu pasa drogowego ulicy Wojsławickiej, a także bezpośrednio z pasa drogowego ulicy Hrubieszowskiej (dostęp pieszzy – budynek w zabudowie pierzejowej).
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal położony na ... kondygnacji budynku, tj. ... piętrze. Strony świata	

Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Lokal składa się z holu (1,80 m2), salonu z aneksem (22,96 m2), sypialni (9,28 m2) oraz łazienki (5,38 m2). (Dla przykładu lokal mieszkalny nr 1) Zakres prac i standard prac wykończeniowych w części mieszkalnej: Wykończenie wewnętrzne • Ściany działowe z bloczków gipsowych lub silikatowych. • Posadzki wewnętrzne cementowe, na styropianie. • Tynki wewnętrzne gipsowe lub cementowo – wapiennie kat. III, bez szpachlowania i gruntowania - malowanie wymaga przygotowania podłoża, ściany z bloczków gipsowych bez tynku. • Ocieplenie górne ze styropianu układanym na stropie ostatniej kondygnacji. • Stolarka okienna trójszybowa, okleinowana jednostronnie od zewnątrz z nawiewnikami higrosterowanymi. • Dźwig osobowy cichobieżny. • Drzwi wejściowe lite drewniane i/lub aluminiowe z przeszkleniem. • Drzwi do komórek lokatorskich, ażurowe, techniczne bez zamka (do samodzielnego montażu po odbiorze). • Drzwi do mieszkań z portalem, płytowe, z wkładką na klucz master i docelowy, która przestawia się po pierwszym przekręceniu klucza docelowego. • Zabudowy szachtów w częściach wspólnych – płytowe. • Części wspólne wykończone płytkami na posadzce z wycieraczkami systemowymi, ściany i stropy pomalowane, zamontowane oświetlenie docelowe. • W częściach wspólnych mogą występować natynkowe poziomy i pionowy instalacyjne. • Ściany i strop w garażach pomalowane na biało lub w surowym betonie. Posadzka ze szlichty betonowej utwardzonej. Instalacje • Pomieszczenie węzła ciepłego zlokalizowane na najniższej kondygnacji. Dostęp z poziomu garażu. • Ogrzewanie - ciepło z sieci miejskiej. Ogrzewanie w mieszkaniach przy pomocy ogrzewania grzejnikowego. Opomiarowanie w szachtach instalacyjnych na poszczególnych kondygnacjach. • Ciepła woda - z sieci miejskiej w zbiorniku na ciepłą wodę użytkową. • Woda bieżąca pobierana z miejskiej sieci wodociągowej. • Kanalizacja sanitarna odprowadzana do miejskiej sieci kanalizacyjnej. • Kanalizacja deszczowa odprowadzana do sieci miejskiej i odbiornika. • Instalacja internetowa doprowadzona do budynku i rozprowadzona. • Instalacja wodno-kanalizacyjna wewnętrzna wykonana zgodnie z projektem budowlanym. Opomiarowanie w szachtach instalacyjnych na poszczególnych kondygnacjach. Instalacja może być miejscami prowadzona natynkowo. • Instalacja elektryczna oraz teletechniczna wykonana zgodnie z projektem budowlanym. Opomiarowanie w szachtach instalacyjnych na poszczególnych kondygnacjach. • Osprzęt elektryczny – gniazdka, domofon i włączniki zamontowane na ścianach w kolorze białym. • System wentylacji mechanicznej dla pomieszczeń, które jej wymagają zgodnie z warunkami technicznymi z kratkami higrosterowanymi.
--	---

	• Monitoring terenu. • Dostęp do budynku za pomocą kodu, pastylki lub klucza master.
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Po wybudowaniu, najpóźniej do 15.12.2025 roku
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Po wybudowaniu, najpóźniej do 15.12.2025 roku
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).