VARITEX

STACJA AUGUSTÓW

PROSPEKT INFORMACYJNY

BUDYNEK TUWIM

PROSPEKT INFORMACYJNY – Osiedle „STACJA AUGUSTÓW”

Zadanie inwestycyjne: Budynek B pod nazwą „Tuwim”

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	VARITEX Osiedle Augustów Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS 0000603968 Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)	
Adres	90-550 Łódź ul. Stefana Żeromskiego 96 Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych	
Numer NIP REGON	NIP: 7252122367	REGON: 363811651
Numer telefonu	42 25 400 25	
Adres poczty elektronicznej	sekretariat@varitex.pl	
Numer faksu	42 25 400 25	
Adres strony internetowej dewelopera	www.varitex.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	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres i numer działki ewidencyjnej i obrębu[1)]	Łódź ul. Augustów, Przedsięwzięcie deweloperskie Osiedle „Stacja Augustów”, Zadanie inwestycyjne Budynek B pod nazwą „Tuwim” Działki o nr ewidencyjnym 199/27, 199/28 w obrębie W-19 oraz nr 78/11 i 78/13 w obrębie W-34
Numer księgi wieczystej	LD1M/00051730/2
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Z dniem 10.01.2025 w Księdze Wieczystej ujawniła się wzmianka o wykreśleniu hipoteki umownej. Tak - hipoteka umowna do kwoty 60.211.125,00 (sześćdziesiąt milionów dwieście jedenaście tysięcy sto dwadzieścia pięć całych) złotych na rzecz mBank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (KRS 0000025237, REGON 001254524) zabezpieczająca kredyt, odsetki umowne zwykłe i podwyższone, odsetki za opóźnienie, prowizje, opłaty i roszczenia o zwrot kosztów

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

	wynikające z umowy kredytowej - umowa kredytu na kredyt budowlany i kredyt Vat z dnia 27 października 2022r	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości[2)]	Księga wieczysta istnieje	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia[3)]	Osiedle „Stacja Augustów" znajduje się w strefie ogólnomiejskiej. W bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji przeważają tereny zabudowy wielorodzinnej, usługowej i produkcyjnej. Po wschodniej stronie inwestycji (po przeciwnej stronie ulicy Augustów) znajdują się tereny zabudowy produkcyjnej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi – obecnie teren zabudowany jest Stacją Kontroli Pojazdów. Dalej na wschód znajdują się szklarnie w celach produkcji ogrodniczej, może to wpływać na aspekty wizualne. Od zachodu w bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się kompleks wiat garażowych oraz miejsc parkingowych. Z uciążliwości wskazuje się na spaliny, hałas i aspekty wizualne. Inwestycja znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy Rokicińskiej – jednej z głównych artylerii miasta. Zwraca się uwagę na duże natężenie ruchu oraz hałas uliczny. Na terenie osiedla „Stacja Augustów" zostaną zamontowane latarnie uliczne, które oświetlać będą drogi wewnętrzne, ich oświetlenie może odbijać się w szybach mieszkań, które znajdują się na ich wysokości. Na terenie osiedla „Stacja Augustów" od strony północnej przewidziany jest plac zabaw dla dzieci. W odległości 1 km od inwestycji znajduje się Dworzec kolejowy Łódź Widzew – 1km. W odległości około 2 km od planowanej Inwestycji, na terenie elektrociepłowni EC4 przy ul. Andrzejewskiej 5 w Łodzi planowana jest budowa Zakładu Odzysku Energii spalającego odpady i wytwarzającego energię elektryczną. Zbuduje go firma Veolia w ramach programu odchodzenia od węgla w łódzkim systemie ciepłowniczym „Nowa Energia dla Łodzi".	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan Ogólny	Numer i data aktu normatywnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji
		Brak Planu Ogólnego dla Miasta Łodzi 1. Studium uchwalone uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. 2. Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

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.

		przestrzennego miasta Łodzi w zakresie dotyczącym określenia obszaru przestrzeni publicznej oraz obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Uchwała Nr VI/215/19 z dnia 06.03.2019 3. Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi w zakresie dotyczącym określenia obszarów przestrzeni publicznej - projektowanych dróg Uchwała nr LII/1605/21 z dnia 22.12.2021 Przeznaczenie nieruchomości w studium: Strefa ogólnomiejska, kategoria M1 - Tereny wielkich zespołów mieszkaniowych Treść studium oraz załączniki graficzne można znaleźć na stronie Studium - Miejska Pracownia Urbanistyczna (lodz.pl) Na stronie PlanInfo - Łódzki System Informacji Planistycznej (lodz.pl) można odczytać zapisy studium do konkretnej nieruchomości
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	W dniu 15 grudnia 2007 roku Rada Miasta Łodzi podjęła uchwałę nr XXII/478/07 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi, położonego w rejonie ulic: Rokicińskiej i Augustów oraz torów PKP i zgodnie z którym, przedmiotowe działki nr 199/27, 199/28, 78/11 i 78/13, obręb W-34 i W-19, znajdują się na terenie oznaczonym w planie jako KPU – teren garaży i parkingów, z dopuszczeniem zabudowy usługowej związanej z obsługą komunikacji. Tekst planu dostępny pod linkiem: https://mpu.lodz.pl/files/mpu/public/MPZP/obowiazujace/1_tekst_planu/041_MPZP_T.pdf Rysunek planu dostępny pod linkiem:

		https://mpu.lodz.pl/files/mpu/public/MPZP/obowiazujace/2_rys_planu/041_MPZP_R.pdf
	Miejscowy plan odbudowy	Na terenie miasta Łodzi nie została podjęta uchwała o miejscowym planie odbudowy zgodnie z - Ustawą z dnia 11 sierpnia 2001 r. Dz.U.2020.0.764 o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu
	Inne[4)]	W dniu 24 sierpnia 2023 roku Spółka Varitex złożyła pismo do Prezydent Miasta Łodzi z zapytaniem jakie, kiedy i czy wydane zostały akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawie: 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (CPK), 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów), 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu

[4)] Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawie:
1) dot. 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.

		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, W dniu 23 czerwca 2021 roku Rada Miasta Łodzi podjęła uchwałę nr XLIV/1374/21 na rzecz Varitex Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Łodzi w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz lokalizacji inwestycji towarzyszącej dla zamierzenia „Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami w poziomie -1 wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową ” zlokalizowanego przy ul. Augustów na działkach nr 199/27, 199/28, 78/11, 78/13 oraz lokalizację inwestycji towarzyszącej polegającej na przebudowie kanalizacji deszczowej na części nieruchomości oznaczonych jako działki 78/11, 78/12, 78/13, 78/14 w obrębie W-34 i działki 199/29 w obrębie W-19 a także na budowie sieci energetycznej na nieruchomości i częściach nieruchomości złożonych z działek nr 183/23, 199/26, 187/55, 186/72 i 230 w obrębie W-19”. Na dzień dzisiejszy Spółka nie posiada wiedzy o uchwaleniu jakichkolwiek wyżej wymienionych aktów prawnych, oprócz wskazanego powyżej, dot. terenu na którym zlokalizowana jest inwestycja.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Przedmiotowe nieruchomości oraz najbliższe działki sąsiednie leżą w jednostce urbanistycznej oznaczonej jako: KPU – teren garaży i parkingów, z dopuszczeniem zabudowy usługowej związanej z obsługą komunikacji. Treść planu dostępna jest pod linkiem:

		https://mpu.lodz.pl/files/mpu/public/MPZP/obowiazujace/1_tekst_planu/041_MPZP_T.pdf
	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalna pow. zabudowy na działce nie może przekroczyć 80%
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie określono
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Do 80%
	Maksymalna wysokość zabudowy	Do 12 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	obowiązek zachowania min. 10% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dla zabudowy usługowej przewidziano: min 4 stanowiska na działkę. Obowiązuje zapewnienie dodatkowego jednego miejsca dla osób niepełnosprawnych dla terenu oznaczonego KPU
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zakaz odprowadzania zanieczyszczonych wód i ścieków do wód powierzchniowych i gruntu, z wyłączeniem zrzutów w oparciu o uzyskane pozwolenia wodno-prawne, Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania jest obligatoryjne w rozumieniu przepisów szczególnych za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, infrastruktury drogowej i urządzeń obsługi komunikacji. Zakaz zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie lasów w odległości 10 m od ściany lasu, Obowiązuje w nowych obiektach wykorzystanie miejskiej sieci ciepłowniczej lub stosowanie systemów grzewczych (paliw, pieców) o wysokim poziomie czystości emisji spełniających środowiskowe normy jakości emisji;

		Zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniu działki od strony przestrzeni publicznych i frontu działek; dopuszcza się ogrodzenie całej działki wykonane z elementów metalowych, drewna, kamienia oraz żywopłoty, Zakaz stosowania w pokryciach dachów kolorów jaskrawych kontrastujących z otoczeniem, Zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding), dopuszcza się elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż trzech różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej Zakaz lokalizacji nowych obiektów handlowych powyżej 2000m^2 powierzchni sprzedaży; Ochronie podlegają kompleksy leśne, tereny zieleni parkowej, cmentarz i wody wgłębne w zakresie ustalonym w niniejszym planie, przepisach szczególnych i aktach prawnych imiennie odnoszących si do wyodrębnionych terenów i obiektów środowiska przyrodniczego. W ramach ochrony środowiska przyrodniczego obowiązuje zachowanie kompleksów terenów leśnych, wartościowych elementów zieleni wysokiej, drzew i zadrzewień znajdujących się na terenie działek
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Tereny objęte inwestycją nie leżą na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	W zakresie ochrony archeologicznej, ustala się: l) strefę ochrony archeologicznej obejmującej cały obszar objęty planem. W strefie tej obowiązuje nadzór archeologiczny przy wszystkich inwestycjach. Prowadzenie nadzorów archeologicznych w porozumieniu z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków zgodnie z przepisami szczegó1nymi. W sytuacji ujawnienia stanowiska archeologicznego w obszarze

		ochrony archeologicznej, wymagane jest wykonanie badań archeologicznych zgodnie z przepisami szczególnymi. Nowoodkryte stanowiska archeologiczne należy oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomć Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków; 2) w przypadku realizacji inwestycji liniowych, np. gazowniczych, elektroenergetycznych, teleinformacyjnych i innych, o długości przekraczającej 25,0 m niezależnie od szerokości obowiązuje przeprowadzenie nadzoru archeologicznego zgodnie z przepisami szczególnymi. Na terenie objętym planem nie figurują obiekty wpisane do rejestru i ewidencji zabytków.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa komunikacyjna inwestycji poprzez drogę 3KDZ – ul. Augustów
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Szczegółowe zapisy znajdują się od paragrafu 34 do 41 w zapisach miejscowego planu zagospodarowania terenu – dostępnego pod linkiem: https://mpu.lodz.pl/files/mpu/public/MPZP/obowiazujace/1_tekst_planu/041_MPZP_T.pdf
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem	Przeznaczenie terenu	Dla działek znajdujących się w odległości 100 m od granicy terenu inwestycji występuje następujące przeznaczenie terenów: KPU – teren garaży i parkingów, z dopuszczeniem zabudowy usługowej związanej z obsługą komunikacji 2PU - tereny produkcyjno-usługowe; 3P – tereny produkcyjne ZI – tereny zieleni izolacyjnej

deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym*		RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach ogrodniczych
	Maksymalna intensywność zabudowy	Dla KPU - maksymalna pow. zabudowy na działce nie może przekroczyć 80% Dla 2PU - maksymalna powierzchnia zabudowy na działce nie może przekraczać - 70 %, Dla 3P - maksymalna powierzchnia zabudowy na działce nie może przekraczać - 70 %,
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie określono
	Maksymalna wysokość zabudowy	Dla KPU – do 12 m Dla 2PU – do 16m Dla 3P i RU – do 12,0 m, przy czym nie dotyczy to urządzeń i obiektów technologicznych służących produkcji, takich jak: maszty, kominy, dźwigi, silosy, itp., jednak nie więcej niż 20,0 m
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Dla KPU – do 80% Dla 2PU – do 70% Dla 3P – do 70% Dla RU – nie określono
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Dla KPU - min. 10% Dla 2PU, 3P i RU – min. 20%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Na poszczególnych terenach wyróżnionych w planie ustala się obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według następujących wskaźników jako wielkości minimalnych: 1) zabudowa usługowa: 4 stanowiska na działkę ; 2) obiekty usługowe w tym handlowe: 30 stanowisk na

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

		1000 m² powierzchni użytkowej; 3) dla funkcji produkcyjnej: 30 stanowisk na 100 zatrudnionych; 4) obowiązuje zapewnienie minimum jednego dodatkowego stanowiska przeznaczonego dla osoby niepełnosprawnej w terenach oznaczonych symbolami: U, P, PU, PS, RU, UC, KPU.
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	W dniu 23 czerwca 2021 roku Rada Miasta Łodzi podjęła uchwałę nr XLIV/1374/21 na rzecz Varitex Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Łodzi w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz lokalizacji inwestycji towarzyszącej dla zamierzenia „Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami w poziomie -1 wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową ” zlokalizowanego przy ul. Augustów na działkach nr 199/27, 199/28, 78/11, 78/13 oraz lokalizację inwestycji towarzyszącej polegającej na przebudowie kanalizacji deszczowej na części nieruchomości oznaczonych jako działki 78/11, 78/12, 78/13, 78/14 w obrębie W-34 i działki 199/29 w obrębie W-19 a także na budowie sieci energetycznej na nieruchomości i częściach nieruchomości złożonych z działek nr 183/23, 199/26, 187/55, 186/72 i 230 w obrębie W-19”.
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	do 25 m Dopuszczalna liczba kondygnacji: do 8 kondygnacji łącznie z poddaszem
	forma architektoniczna	budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami w poziomie -1 z możliwością parkowania piętrowego przy użyciu urządzeń mechanicznych, budowa parkingów zewnętrznych, utwardzonych ciągów pieszo-

		jezdnych, chodników wzdłuż ul. Augustów i wjazdów z ul. Augustów, utworzenie zieleni niskiej, placu zabaw i miejsca gromadzenia odpadów stałych
	usytuowanie linii zabudowy	planowany sposób zagospodarowania terenu określa załącznik Nr 2 do uchwały,
	intensywność wykorzystania terenu	Powierzchnia zabudowy: do 2,1 tys m2 Powierzchnia utwardzona: do 4,5 tys m2 Powierzchnia biologicznie czynna: powyżej 2,43 tys m2
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	projektowana inwestycja mieszkaniowa nie została sklasyfikowana jako inwestycja mogąco potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko
	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 określono minimalnego udziału procentowego. Określono parametr techniczny Inwestycji w postaci: Powierzchnia biologicznie czynna: powyżej 2,43 tys m2
	Nadziemna intensywność zabudowy	Nie określono
	Wysokość zabudowy	Do 25 m

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości[5)], zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Dla działek znajdujących się w odległości 1 km od granicy terenu inwestycji obowiązuje miejscowy plan z dnia 15 grudnia 2007 roku - Rada Miasta Łodzi podjęła uchwałę nr XXII/478/07 podjęła uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi, położonego w rejonie ulic: Rokicińskiej i Augustów oraz torów PKP Tekst planu dostępny pod linkiem: https://mpu.lodz.pl/files/mpu/public/MPZP/obowiazujace/1_tekst_planu/041_MPZP_T.pdf Rysunek planu dostępny pod linkiem: https://mpu.lodz.pl/files/mpu/public/MPZP/obowiazujace/2_rys_planu/041_MPZP_R.pdf W planie tym występuje następujące przeznaczenie terenów: KPU – teren garaży i parkingów, z dopuszczeniem zabudowy usługowej związanej z obsługą komunikacji 2PU - tereny produkcyjno-usługowe; P – tereny produkcyjne ZI – tereny zieleni izolacyjnej RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach ogrodniczych 1PS – tereny produkcyjno-składowe 6ZL – teren lasów EE – teren stacji elektroenergetycznej
		Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy: Dokumentem planistycznym obowiązującym obecnie dla całego obszaru miasta Łodzi jest "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi" przyjęte uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienione uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. oraz

[5)] Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

		uchwałą Nr LII/1605/21 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22 grudnia 2021 r. W obrębie 1 km występuje następujące przeznaczenie terenów: Strefa ogólnomiejska, kategoria M1 - Tereny wielkich zespołów mieszkaniowych Strefa ogólnomiejska, kategoria AG1 - Tereny aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości Strefa ogólnomiejska, kategoria M3 - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Strefa terenów wyłączonych spod zabudowy, kategoria RW - tereny rekreacyjno-wypoczynkowe Strefa terenów wyłączonych spod zabudowy, kategoria D - Tereny ogrodów działkowych kategoria TZ - Tereny zamknięte kolejowe i policyjne Strefa ogólnomiejska, kategoria PM - Tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych Strefa terenów wyłączonych spod zabudowy, kategoria O - Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Wykaz wszelkich decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu można wyszukać na: Zawiadomienia Wydziału Urbanistyki i Architektury - BIP ŁÓDŹ (lodz.pl) W obrębie 1 km od Inwestycji obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Wykaz wszelkich decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach można wyszukać na: Zawiadomienia Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa - BIP ŁÓDŹ (lodz.pl) Deweloper w dniu 06.10.2023 roku wystąpił do Urzędu Miasta Łodzi Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa z zapytaniem czy i jakie

		zostały wydane decyzje w obrębie 1 km od Inwestycji
	decyzjach o obszarach ograniczonego użytkowania	Deweloper w dniu 06.10.2023 roku wystąpił do Urzędu Miasta Łodzi z zapytaniem czy i jakie zostały wydane decyzje w obrębie 1 km od Inwestycji. Z wiedzy Dewelopera wynika, iż na terenie w obrębie 1 km nie wydano żadnych decyzji o obszarach ograniczonego użytkowania.
	miejscowych planach odbudowy	Deweloper w dniu 06.10.2023 roku wystąpił do Urzędu Miasta Łodzi z zapytaniem o miejscowy plan odbudowy w obrębie 1 km od Inwestycji. Z wiedzy Dewelopera wynika, iż w Gminie Miasto Łódź nie został uchwalony miejscowy plan odbudowy.
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Teren Inwestycji jak i tereny w obrębie 1 km od Inwestycji nie leżą w obszarach zagrożenia powodziowego
	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	Wykaz decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej można znaleźć na: 2023 ZRID REJESTR WNIOSKÓW I DECYZJI.xls (lodz.pl) W obrębie 1 km z wiedzy Dewelopera wynika, iż nie wydano żadnych decyzji ZRiD.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	W dniu 05.10.23 Deweloper wystąpił z zapytaniem do Wojewody Łódzkiego czy i jakie zostały wydane decyzje w przedmiotowym temacie. Deweloper nie posiada wiedzy o wydanych decyzjach w obrębie 1 km od Inwestycji.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	W dniu 05.10.23 Deweloper wystąpił z zapytaniem do Wojewody Łódzkiego czy i jakie zostały wydane decyzje w przedmiotowym temacie.

		Deweloper nie posiada wiedzy o wydanych decyzjach w obrębie 1 km od Inwestycji.
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	W dniu 05.10.23 Deweloper wystąpił z zapytaniem do Wojewody Łódzkiego czy i jakie zostały wydane decyzje w przedmiotowym temacie. Deweloper nie posiada wiedzy o wydanych decyzjach w obrębie 1 km od Inwestycji.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	W dniu 05.10.23 Deweloper wystąpił z zapytaniem do Wojewody Łódzkiego czy i jakie zostały wydane decyzje w przedmiotowym temacie. Deweloper nie posiada wiedzy o wydanych decyzjach w obrębie 1 km od Inwestycji.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	W dniu 05.10.23 Deweloper wystąpił z zapytaniem do Wojewody Łódzkiego czy i jakie zostały wydane decyzje w przedmiotowym temacie. Deweloper nie posiada wiedzy o wydanych decyzjach w obrębie 1 km od Inwestycji.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	W dniu 05.10.23 Deweloper wystąpił z zapytaniem do Wojewody Łódzkiego czy i jakie zostały wydane decyzje w przedmiotowym temacie. Deweloper nie posiada wiedzy o wydanych decyzjach w obrębie 1 km od Inwestycji.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Rzecznik CPK podał, że spółka złożyła w czerwcu i lipcu tego roku trzy wnioski o decyzje lokalizacyjne w ramach jednego projektu inwestycyjnego dotyczącego budowy tunelu KDP pod Łodzią: dla komory startowej Retkinia, komory wydobywczej Fabryczna i dla samego 4-kilometrowego tunelu. Decyzja nie dotyczy bezpośrednio terenów w obrębie 1 km od Inwestycji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	W dniu 05.10.23 Deweloper wystąpił z zapytaniem do Wojewody Łódzkiego czy i jakie zostały wydane decyzje w przedmiotowym temacie.

		Deweloper nie posiada wiedzy o wydanych decyzjach w obrębie 1 km od Inwestycji.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	W dniu 05.10.23 Deweloper wystąpił z zapytaniem do Wojewody Łódzkiego czy i jakie zostały wydane decyzje w przedmiotowym temacie. Deweloper nie posiada wiedzy o wydanych decyzjach w obrębie 1 km od Inwestycji.
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 DPRG-UA.I.3194.2021 z dnia 14 grudnia 2021r., wydana przez Prezydent Miasta Łodzi. Decyzja jest ostateczna i prawomocna z dniem 22.12.2021r. W dniu 09.02.2022 powyższa decyzja została przepisana na Spółkę Centina Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (obecnie: Varitex Osiedle Augustów spółka z ograniczoną odpowiedzialnością) decyzją nr DPRG-UA.I.239.2022. Decyzja jest prawomocna i ostateczna z dniem 22.02.2022 roku. Decyzja nr DPRG.-UA.I.1669.2023 z dnia 14.09.2023r., wydana przez Prezydent Miasta Łodzi. Decyzja jest ostateczna i prawomocna z dniem 19.09.2021r.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Inwestycja w budowie	
Data zakończenia budowy budynku wielorodzinnego	Do dnia 31.12.2025r.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Planowany termin rozpoczęcia budowy: 02.01.2024r. Planowany termin zakończenia budowy :31.12.2025r.	
	Liczba budynków	Przedsięwzięcie deweloperskie „STACJA AUGUSTÓW” – Dwa budynki mieszkalne z garażami na poziomie -1 wraz z miejscami postojowymi zewnętrznymi

* Niepotrzebne skreślić.

<table>
<tr><td rowspan="2">Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego</td><td></td><td>(realizowane w ramach dwóch zadań inwestycyjnych).

1 Budynek – dla Zadania Inwestycyjnego Budynek B pod nazwą „Tuwim”</td></tr>
<tr><td>Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)</td><td>Budynki położone zgodnie z planem zagospodarowania stanowiącym załącznik do wzoru umowy deweloperskiej.

Odległość pomiędzy budynkami mieszkalnymi A pod nazwą „Telimena” i B pod nazwą „Tuwim” to ok. 47 m</td></tr>
<tr><td>Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</td><td colspan="2">Strony zgodnie postanawiają, że ustalenie rzeczywistej powierzchni Domu jednorodzinnego nastąpi na podstawie pomiaru powykonawczego w oparciu o Polską Normę PN-ISO 9836, która stanowi, że:

- pomiaru dokonuje się na poziomie posadzki,

- pomiaru dokonuje się w domu w stanie całkowicie wykończonym, a więc z tynkami i okładzinami,-

- do powierzchni nie wliczają się wnęki i występy dla celów konstrukcyjnych lub estetycznych, jeżeli nie zmieniają powierzchni kondygnacji netto,

- powierzchnie zewnętrzne niezamknięte ze wszystkich stron, dostępne z danego pomieszczenia (balkony, loggie, tarasy itp.) dolicza się do powierzchni domu, wykazując oddzielnie powierzchnie nienakryte (balkony, tarasy) oraz oddzielnie powierzchnie nakryte (loggie),

- powierzchnia nieużyteczna ze względów funkcjonalnych oraz powierzchnia nieużyteczna ze względów konstrukcyjnych jest składową powierzchni użytkowej Domu. Deweloper nie wykazuje oddzielnie: powierzchni nieużytecznej ze względów funkcjonalnych oraz konstrukcyjnych,

- powierzchnię pomieszczenia ze skośnym sufitem liczy się w całości, zgodnie z powierzchnią jego podłogi, ale dzieli się ją na dwie części – część o wysokości 1,90 m i więcej oraz część o wysokości poniżej 1,90 m, która zaliczana jest do powierzchni pomocniczej,

- pomiarów dokonuje się z dokładnością do 0,01 mkw.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</td><td>Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne</td><td>środki własne 25%, kredyt 75%</td></tr>
<tr><td>W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)</td><td>mBank S.A.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="2">Środki ochrony nabywców</td><td>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*

tak</td><td>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*

nie</td></tr>
<tr><td>Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny[6)]</td><td>0,45%</td></tr>
<tr><td>Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy</td><td colspan="2">Dla zadania inwestycyjnego deweloper zawrze umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zwanego dalej „mieszkaniowym rachunkiem powierniczym”

2. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy.

3. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy na żądanie nabywcy informuje nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach.

4. Prawo wypowiedzenia umowy, o której mowa w ust. 1, przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów.

5. W czasie obowiązywania umowy, o której mowa w ust. 1, umowa o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego nie może ulec zmianie bez zgody nabywcy, z wyjątkiem oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na rachunku, z tym że sposób ustalania wysokości oprocentowania określony jest w tej umowie.

6. Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia/zadania deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek. Do kontroli wykonania obowiązków ustęp 9 stosuje się odpowiednio.

7. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera.

8. Bank wypłaca deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego

9. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz dewelopera, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane.

10. W zakresie kontroli, o której mowa w ust. 9, bank uzyskuje prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji.

11. Koszty kontroli, o której mowa w ust. 9, ponosi deweloper</td></tr>
<tr><td>Nazwa instytucji zapewniającej</td><td colspan="2">mBank S.A.</td></tr>
</table>

6) Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym ((Dz.U. 2021 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. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021r.,o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

bezpieczeństwo środków nabywcy	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	

Etap	% zaawansowania	Termin	Opis
1	10%	31.01.2024	Grunt z pozw. na budowę, sieci zew.
2	10%	29.02.2024	100% prac ziemnych, 26% stanu surowego
3	10%	30.04.2024	60% stanu surowego
4	10%	31.05.2024	67% stanu surowego
5	10%	31.07.2024	82% stanu surowego, 9% stanu wykończenia
6	10%	30.09.2024	89% stanu surowego, 22% stanu wykończenia
7	10%	31.10.2024	93% stanu surowego, 37% stanu wykończenia
8	10%	31.01.2025	95% stanu surowego, 53% stanu wykończenia
9	10%	30.06.2025	100% stanu surowego, 69% stanu wykończenia
10	10%	31.12.2025	Zgłoszenie zakończenia bydowy

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Nie dotyczy

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20.05.21 O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ O DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM (Dz. U. 2021.0.1177)

Należy opisać, na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	**1.** Nabywcy mają prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej:----- 1) jeżeli niniejsza Umowa nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy deweloperskiej,---------- 2) jeżeli informacje zawarte w niniejszej Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem wskazanych w umowie zmian,---------- 3) jeżeli Deweloper nie doręczył prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;---------- 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą Umowę są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia niniejszej Umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą Umowę nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;---- 6) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę praw wynikających z niniejszej umowy w terminie wynikającym z tej umowy,---------- 7) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w § 10 ust. 27 niniejszej umowy,---------- 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 Ustawy deweloperskiej,---------- 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy deweloperskiej, w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem,----------

10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Domu na zasadach określonych w § 41 ustęp 11 Ustawy,----------

11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w §41 ust. 15 Ustawy,----------

12) jeżeli syndyk zażądał wykonania niniejszej umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.----------

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.----------

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej Nabywcy wyznaczą deweloperowi 120 - dniowy termin na przeniesienie prawa własności nieruchomości zabudowanej Domem jednorodzinnym, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będą uprawnieni do odstąpienia od tej umowy.----------

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków, zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy,----------

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.----------

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, 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,----------

7. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 10 Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie najpóźniej do dnia zawarcia umowy przeniesienia,----------

8. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 11 Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie najpóźniej do dnia zawarcia umowy przeniesienia,----------

9. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 12 Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie najpóźniej do dnia zawarcia umowy przeniesienia.----------

10. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej przez Nabywcę w przypadkach opisanych w §11 ust. 1 oraz w §9 ust. 4, Deweloper zwróci Nabywcy na konto przez niego wskazane środki wypłacone Deweloperowi przez Bank w nominalnej wysokości.----------

11. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej, z zachowaniem prawa do zadatku otrzymanego od Nabywców, w przypadku niespełnienia przez Nabywców świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w niniejszej umowie, 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.----------

12. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej oraz zachowania zadatku otrzymanego od Nabywców w przypadku niestawienia się Nabywców do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywców prawo własności Lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywców jest spowodowane działaniem siły wyższej.----------

13. W przypadku, gdy ewentualne indywidualne zmiany (w tym w szczególności zmiany lokatorskie/aranżacyjne) i zmiany w projekcie nieruchomości jaką miał Nabywca od Dewelopera nabyć i na jego życzenie i w uzgodnionym z nim koszcie zostały już wprowadzone, to pomimo odstąpienia Nabywcy od umowy - poniesie on koszty przywrócenia standardu Lokalu do stanu pierwotnego (z projektu) - zgodnie z wyceną dokonaną przez Dewelopera przed wykonaniem prac przywracających Lokal do standardu pierwotnego. Koszty poniesione przez Dewelopera z tego tytułu zostaną potrącone z kwoty wypłaconej Nabywcy w wyniku odstąpienia od umowy.---

14. Strony postanawiają, że w przypadku odstąpienia od umowy Deweloper wystawi fakturę korygującą na pełną kwotę pobranej uprzednio należności, a Nabywcy zobowiązują się do dostarczenia potwierdzenia otrzymania takiej faktury.----------

15. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę Nabywcy na wykreślenie roszczenia ujawnionego w dziale III księgi wieczystej na podstawie niniejszej umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz przeniesienie prawa własności, złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.----------

16. W przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Dewelopera, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie opisanego powyżej roszczenia.-----

17. Strony ustalają, że:----------

- w przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy, w związku ze złożonym do księgi wieczystej na podstawie tej umowy wnioskiem o wpis roszczenia o przeniesienie własności, Nabywca udziela Deweloperowi oraz Annie Górak-Plewka, córce Elżbiety i Ryszarda, PESEL 82112206886 nieodwołalnego pełnomocnictwa do złożenia oświadczenia o wyrażeniu zgody na wykreślenie roszczenia ujawnionego na jego rzecz, na wniosek zawarty w niniejszej umowy. Pełnomocnictwo nie wygasa z chwilą śmierci mocodawcy i jest ważne do dnia zawarcia Umowy Przenoszącej,----------

- w przypadku skorzystania przez Dewelopera z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy Nabywca zobowiązuje się w terminie 7 dni od wezwania go do złożenia w formie pisemnej z notarialnie poświadczonymi podpisami zgody na wykreślenie przysługującego mu roszczenia o przeniesienie własności z księgi wieczystej.----------

18. Strony postanawiają, iż w każdym przypadku odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej przez Dewelopera lub Nabywcę lub jej rozwiązania, Deweloper zwróci Nabywcy na konto przez niego wskazane, środki wypłacone Deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją

niniejszej umowy, a zwrot tych kwot nastąpi po potrąceniu ewentualnych odsetek liczonych za opóźnienie w terminach ich płatności przez Nabywcę, ewentualnego zadatku oraz ewentualnych kar umownych określonych w niniejszej umowie, a za każdy dzień opóźnienia w zwrocie Nabywcy wpłaconych przez niego kwot naliczane będą ustawowe odsetki za opóźnienie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy.----------

19. Deweloper oświadcza, że zgodnie z postanowieniami umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego zawartej z mBankiem S.A. z siedzibą w Warszawie w razie złożenia przez którąkolwiek ze Stron oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej na podstawie art. 43 Ustawy, bank dokonuje zwrotu salda rachunku indywidualnego Nabywcy na podany przez Nabywcę numer rachunku bankowego, niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej.----------

20. W wypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej innego niż na podstawie art. 43 Ustawy, względnie rozwiązania Umowy Deweloperskiej w innym trybie, bank wypłaca saldo subkonta Nabywcy stosownie do zgodnej dyspozycji stron Umowy Deweloperskiej. ---------

21. W terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat Nabywcy w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.---------

W przypadku, gdy w wyniku zmiany powszechnie obowiązującego prawa wzrośnie stawka podatku VAT i w związku z tym Deweloper oświadczy Nabywcy, że zwiększa się cena określona w ust. 1 oraz w ust. 2 Umowy Deweloperskiej, Nabywca może w terminie 14 dni roboczych od otrzymania oświadczenia Dewelopera o zwiększeniu ceny od niniejszej umowy odstąpić. W przypadku odstąpienia Nabywcy z powodu zmiany ceny wynikającej ze zmiany stawki podatku VAT, Nabywcy nie przysługuje wobec Dewelopera żadne roszczenie odszkodowawcze. Do odstąpienia o jakim mowa powyżej stosuje się postanowienia § 11 ust. 13 Umowy Deweloperskiej.

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

1) o 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;

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.

W przypadku finansowania przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego z kredytu bankowego, Deweloper zastrzega sobie prawo ustanowienia na rzecz banków finansujących hipoteki na przedmiotowej nieruchomości, przy czym zobowiązuje się w dniu zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu mieszkalnego na rzecz Nabywcy przedstawić zgodę banków na dokonanie przeniesienia własności lokalu na Nabywcę bez jakichkolwiek obciążeń hipotecznych.

Ponadto na wniosek Nabywcy Deweloper przedstawi oświadczenie zawierające zobowiązanie do wyrażenia zgody, o której mowa powyżej, tzw. „promesę indywidualną".

II. Informacja o:

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, 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,

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

Deweloper informuje o możliwości zapoznania się w siedzibie Dewelopera (Varitex Osiedle Augustów Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Łódź ul. Żeromskiego 96) z:

1. aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości,

2. kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego Dewelopera,

3. kopią pozwolenia na budowę,

4. sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej.

5. Koncepcją Zagospodarowania Terenu wraz z drogami i uzbrojeniem terenu w media.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w mBank S.A. [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy], prowadzącym/prowadzącej 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 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

– ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec mBank S.A.

– w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,

– limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,

– podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, 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 lub kasy,

– wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,

– mBank S.A. korzysta także z następujących znaków towarowych: mBank oraz Private Banking mBanku S.A.

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 i 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.

IV. Doświadczenie i historia Spółek powiązanych kapitałowo z Deweloperem:

Spółka VARITEX OSIEDLE AUGUSTÓW należy do grupy kapitałowej, powiązanej osobowo z innymi spółkami celowymi zawiązanymi w celu realizacji indywidualnych przedsięwzięć deweloperskich.

Przykłady inwestycji zrealizowanych przez grupę kapitałową:

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

Adres Osiedle „Srebrna Ostoja" (154 domy w zabudowie szeregowej) w Konstantynowie Łódzkim ul. Nastrojowa, Przytulna, Urokliwa, Srebrna Ostoja realizowane przez firmę Varitex Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi przy ul. Żeromskiego 96

Data rozpoczęcia 2014-09-15

Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie 2018-03-26

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres Osiedle „Srebrna Ostoja Ogrody" (domy w zabudowie szeregowej etapy A-J) ul. Srebrne ogrody, Lilowa, Tulipanowa, Hiacyntowa, Fiołkowa, Lawendowa, Frezjowa, Magnoliowa, Narcyzowa, Storczykowa) realizowane przez firmę Varitex Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi przy ul. Żeromskiego 96

Data rozpoczęcia 2018-01-05

Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie 2021-08-04

OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE

Adres „Apartamenty Mickiewicza 4" ul. Mickiewicza 4 i 4a Łódź realizowane przez firmę Varitex Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi przy ul. Żeromskiego 96

Data rozpoczęcia 2019-01-03

Data wydania ostatecznego

pozwolenia na użytkowanie 2021-03-18

Podpis osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

/-/ Michał Ulacha

Prezes Zarzadu