

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Łódź, 20.08.2026 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY – Lipowa 45**CZĘŚĆ OGÓLNA****I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA**

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	MS NOVA 2 Sp. z o.o., KRS 0001098105	
Adres	ul. Warecka 11A, 00-034 Warszawa Adres terenowego biura sprzedaży, w którym przedstawiana jest oferta lokali mieszkalnych: ul. Legionów 66, 90-703 Łódź	
Nr NIP i REGON	nr NIP 5252998839	REGON : 52829021300000
Nr telefonu	506 05 05 66	
Adres poczty elektronicznej	biuro@lipowa45.pl	
Adres strony internetowej dewelopera	www.lipowa45.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA (Udziałowców)	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (MIESZKANIOWEGO)	
Adres	„Nawrot 86” Łódź, ul. Nawrot 84/86
Data rozpoczęcia	Maj 2022
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	08.12.2023
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (MIESZKANIOWEGO)	
Adres	„Osiedle Legionów 66” etap III Łódź, ul. Pogonowskiego 2 i 4
Data rozpoczęcia	Październik 2020 / Kwiecień 2021
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	09.06.2022 / 17.10.2022
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (MIESZKANIOWEGO)	
Adres	Osiedle Legionów 66” etap II Łódź, ul. Pogonowskiego 6 i 8
Data rozpoczęcia	Październik 2019
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	15.06.2021
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 ¹	Działka nr 122 z obrębu P-19 przy ul. Lipowej 45 w Łodzi	
Nr księgi wieczystej	KW nr LD1M/00000527/4	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	W dziale IV księgi wieczystej wpisana jest hipoteka umowna do kwoty: 29.870.490.,00 zł (dwadzieścia dziewięć milionów osiemset siedemdziesiąt tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt zł) jako zabezpieczenie kredytu udzielonego przez Alior Bank S.A.	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²		
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	Nieruchomość zlokalizowana jest wśród zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W odległości 250 m znajduje się najbliższy przystanek autobusowy (ul. Żeromskiego), w odległości 350m najbliższy przystanek tramwajowy (ul. Zielona). Do stacji kolejowej Łódź Fabryczna – 2 km, Łódź Kaliska – 2,5 km. Droga krajowa 91 – 2 km (jedna z głównych arterii komunikacyjnych miasta) Na ul. Żeromskiego w odległości 300m znajduje się sklep wielkopowierzchniowy „Lidl” oraz Zielony Rynek przy Placu Barlickiego. Manufaktura – 2,5 km. Tereny zielone i rekreacyjne: Park Poniatowskiego, Park Sienkiewicza, Park na Zdrowiu, Aquapark Fala, łódzkie ZOO z Orientarium (2 -3,5 km). W odległości 1 – 1,5 km liczne obiekty związane z kulturą: Teatr Nowy, Teatr Powszechny, muzea i galerie sztuki. W rejonie łódzkiej Manufaktury oraz ul. Piotrkowskiej liczne restauracje, puby i kluby. Brak w okolicy oczyszczalni ścieków i wysypisk śmieci.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	"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 uchwałą Nr LII/1605/21 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22 grudnia 2021 r.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała nr VI /212/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r., DZ.U. Województwa Łódzkiego, Łódź dnia 28 marca 2019 r.Poz.1798
	Miejscowy plan rewitalizacji	Uchwała NR XXV/589/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 lutego 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Łodzi.
	Miejscowy plan odbudowy	Obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego: Uchwała nr VI /212/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r., DZ.U. Województwa Łódzkiego, Łódź dnia 28 marca 2019 r.Poz.1798
	Inne ⁴	Obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania

¹ Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.² W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.³ W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.⁴ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie:

1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (Centralny Port Komunikacyjny),

2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,

		Przestrzennego: Uchwała nr VI /212/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r., DZ.U. Województwa Łódzkiego, Łódź dnia 28 marca 2019 r.Poz.1798
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	W zakresie przeznaczenia terenu MPZP ustala: 1) przeznaczenie podstawowe: a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, b) tereny zabudowy usługowej, c) tereny garaży wielopoziomowych; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) rzemiosło i drobna wytwórczość produkcyjna, b) infrastruktura techniczna.
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Wskaźnik intensywności zabudowy kondygnacji nadziemnych wynosi: min. dopuszczalny 1,0 – max. dopuszczalny 3,5. Wskaźnik intensywności zabudowy kondygnacji podziemnych wynosi: max. dopuszczalny 3,0.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Wysokość zabudowy frontowej – minimum 12 m maksimum 23 m, wysokość zabudowy innej niż frontowa – maksimum 12 m.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 15%,
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Samochody osobowe: minimum 0,5 miejsca na każde mieszkanie
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu: 1) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska; 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem: a) zespołów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garaży i parkingów samochodowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, b) linii tramwajowych oraz kolei podziemnych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą; 3) w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu: a) nakaz zachowania istniejących szpalerów drzew oznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem wymiany i uzupełniania drzewostanu w sposób kontynuujący zasady kompozycji i doboru gatunkowego, b) nakaz realizacji projektowanych szpalerów drzew oznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem indywidualnego doboru miejsca i formy sadzenia, ilości, rozstawu i gatunku drzew, c) nakaz zachowania istniejących skupisk zieleni wysokiej oznaczonych na rysunku planu strefą „Z”; 4) w zakresie ochrony zasobów wód podziemnych: a) nakaz stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód podziemnych,

- 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.

		b) nakaz wykorzystania nadmiaru wód opadowych i roztopowych w obrębie działki budowlanej; 5) w zakresie ochrony powietrza - zakaz stosowania do celów grzewczych instalacji na paliwa stałe; 6) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi: a) zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych do-tyczących ochrony środowiska w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa, b) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych; 7) w zakresie ochrony przed hałasem: a) tereny oznaczone na rysunku symbolami MW/U i U zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, b) tereny oznaczone na rysunku symbolem UO zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska; 8) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami – nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez: a) doprowadzenie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy, b) prowadzenie gospodarki odpadami poprzez miejski system gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych; 9) w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem świetlnym – zakaz stosowania oświetlenia zewnętrznego bezpośrednio emitującego światło powyżej płaszczyzny poziomej wyznaczonej przez najwyższy punkt przeziernego elementu oprawy, z wyjątkiem: a) iluminacji elewacji budynków oraz obiektów małej architektury, dla których dopuszcza się oświetlanie w sposób nieemitujący światła poza obrys danego budynku lub obiektu, b) oświetlenia imprez i wydarzeń publicznych, c) instalacji artystycznych, d) innego oświetlenia regulowanego przepisami odrębnymi.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Inwestycja znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej opisanej w MPZP symbolem „C – obszar historycznego układu urbanistycznego i krajobrazu kulturowego wpisany do gminnej ewidencji zabytków pod nazwą „Dzielnica Wiazowa”
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: 1) struktura układu komunikacyjnego:

		a) podstawowy układ komunikacyjny - ulice okalające obszar opracowania i zapewniające powiązania międzydzielnicowe komunikacji kołowej: - droga publiczna zbiorcze 1.KDZ (ul. L. Żeligowskiego), - droga publiczna zbiorcza 2.KDZ (ul. Łąkowa), b) ulica zapewniająca międzydzielnicowe powiązania komunikacji zbiorowej o znaczeniu ogólnomiejskim: ulica dojazdowa z tramwajem oznaczona na rysunku planu symbolem 1.KDD+T (ul. Gdańska), c) ulice stanowiące wewnętrzny układ komunikacji kołowej – drogi publiczne lokalne: 1.KDL (ul. Wólczańska), 2.KDL (ul. S. Żeromskiego), 3.KDL (ul. S. Żeromskiego), 4.KDL (ul. A. Struga), 5.KDL (ul. A. Struga), 6.KDL (ul. M. Skłodowskiej-Curie), 7.KDL (ul. M. Skłodowskiej-Curie) oraz 8.KDL (ul. M. Skłodowskiej-Curie), Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego – 10 – Poz. 1798 d) ulice służące głównie dojazdowi do nieruchomości - drogi publiczne dojazdowe: 2.KDD (ul. Lipowa), 3.KDD (ul. Lipowa), 4.KDD (ul. S. Pogonowskiego), 5.KDD (ul. S. Pogonowskiego), 6.KDD (ul. 28 Pułku Strzelców Kaniowskich), 7.KDD (ul. 28 Pułku Strzelców Kaniowskich) oraz 8.KDD (nowo projektowana ulica), e) układ powiązań wewnątrzkwartalowych: - droga wewnętrzna 1.KDW, - drogi oraz dojścia i dojazdy umożliwiające dostęp do drogi publicznej, zlokalizowane w terenach zieleni urządzonej publicznej ZP oraz terenach zieleni urządzonej i placów publicznych ZP/PP, - ciągi piesze: 1.KDX, 2.KDX, 3.KDX i 4.KDX, - prześwity stanowiące ogólnodostępne ciągi piesze w określonych na rysunku planu strefach ich lokalizacji; 2) podział funkcjonalny układu komunikacyjnego: a) ulice wymienione w pkt. 1 lit. a-c wskazane do prowadzenia, zabezpieczenia i obsługi ruchu drogowego, b) ulice i tereny komunikacji wymienione w pkt. 1 lit. d i e wskazane do prowadzenia, zabezpieczenia i obsługi ruchu drogowego stanowiące elementy systemu przestrzeni publicznych służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkańców w zakresie zieleni i wypoczynku; 3) przebudowa, rozbudowa i budowa dróg publicznych i dróg wewnętrznych wyznaczonych na rysunku planu w obrębie linii rozgraniczających zgodnie z klasyfikacją ulic i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych oraz z uwzględnieniem wymagań określonych w § 7; 4) budowa dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu w granicach terenów przeznaczonych na cele zabudowy i służących obsłudze komunikacyjnej tych terenów o szerokości pasa drogi – minimum 5 m, z zastrzeżeniem wymagań wynikających z przepisów odrębnych z zakresu budownictwa. 2. Dopuszcza się realizację kolejowego tunelu średnicowego wraz z niezbędną infrastrukturą i obiektami nadziemnymi i podziemnymi w granicach obszaru objętego planem.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: 1) wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w oparciu o istniejące systemy infrastruktury technicznej, ich przebudowę i rozbudowę, a także budowę nowych systemów; 2) nakaz lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach dróg publicznych w sposób niewykluczający

		realizacji szpalerów drzew zgodnie z ustaleniami planu; 3) w terenach o innym przeznaczeniu dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej: a) związanych z bezpośrednią obsługą zabudowy i zagospodarowania tych terenów, b) nie związanych z bezpośrednią obsługą zabudowy i zagospodarowania tych terenów – wyłącznie dla sieci i urządzeń infrastruktury wymienionych w ustaleniach szczegółowych w ramach przeznaczenia uzupełniającego, w sposób niewykluczający realizacji zabudowy frontowej zgodnie z ustaleniami planu; 4) nakaz lokalizacji nowych oraz przebudowywanych i rozbudowywanych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych, z wyłączeniem stacji transformatorowych zlokalizowanych poza przestrzeniami publicznymi, przewodów, które jedynie jako nadziemne umożliwiają korzystanie z określonych urządzeń i pojazdów oraz oświetlenia; 5) w pasie terenu przeznaczonym na realizację zabudowy frontowej dopuszczenie realizacji stacji transformatorowych SN/NN wyłącznie jako wbudowanych w bryłę budynku. 2. Określa się warunki powiązań sieci infrastruktury technicznej na obszarze planu z układem zewnętrznym: 1) podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę - magistrale wodociągowe zlokalizowane wzdłuż ulicy Zielonej i ulicy A. Struga; 2) podstawowy odbiornik ścieków - kolektor IId biegnący wzdłuż ulicy 6 Sierpnia na odcinku od al. T. Kościuszki do ul. L. Żeligowskiego i kolektor IIc biegnący wzdłuż ulic A. Struga i 28 Pułku Strzelców Kaniowskich na odcinku od al. T. Kościuszki do ul. Łkowej; 3) podstawowe źródło zaopatrzenia w gaz - gazociągi niskiego ciśnienia Dn 300 zlokalizowane w ulicy A. Struga oraz Dn 160 w ulicy 6 Sierpnia; Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego – 12 – Poz. 1798 4) podstawowe źródło zaopatrzenia w ciepło - rurociągi wody gorącej 2xDn 500 zlokalizowane w ul. S. Żeromskiego oraz 2xDn 300 w al. T. Kościuszki; 5) podstawowe źródło zasilania w energię elektryczną - Rejonowe Punkty Zasilania Śródmieście 110/15 kV oraz Łkowa 110/15 kV.
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 inwestycyjnym⁵	Przeznaczenie terenu	W zakresie przeznaczenia terenu MPZP ustala: 1) przeznaczenie podstawowe: a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, b) tereny zabudowy usługowej, c) tereny garaży wielopoziomowych; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) rzemiosło i drobna wytwórczość produkcyjna, b) infrastruktura techniczna. Dla części działki nr 124 w zakresie przeznaczenia terenu ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe: a) tereny zieleni urządzonej publicznej, b) tereny dróg, dojazdów i dojazdów; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) tereny sportu i rekreacji, b) drogi rowerowe, c) parkingi powierzchniowe i garaże podziemne, d) infrastruktura techniczna.

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

	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Wskaźnik intensywności zabudowy kondygnacji nadziemnych wynosi: min. dopuszczalny 1,0 – max. dopuszczalny 3,5. Wskaźnik intensywności zabudowy kondygnacji podziemnych wynosi: max. dopuszczalny 3,0.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Wysokość zabudowy frontowej – maksimum 23 m, wysokość zabudowy innej niż frontowa – maksimum 12 m.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 15%,
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Samochody osobowe: 0,5 miejsca na każde mieszkanie
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	Gabaryty	Obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego: Uchwała nr VI /212/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r., DZ.U. Województwa Łódzkiego, Łódź dnia 28 marca 2019 r.Poz.1798
	forma architektoniczna	jw.
	usytuowanie linii zabudowy	jw.
	intensywność wykorzystania terenu	jw.
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	jw.
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	jw.
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	jw.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	jw..
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	jw.
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	UCHWAŁA NR VI/211/19 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI z dnia 6 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Tadeusza Kościuszki i ulic: 6 Sierpnia, Generała Lucjana Żeligowskiego, św. Jerzego, Cmentarnej, Legionów, Zachodniej i Wólczańskiej Tereny UCHWAŁA NR LXXVI/1569/13 RADY MIEJSKIEJ W

lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:		ŁODZI z dnia 27 listopada 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Marii Skłodowskiej – Curie, Wólczańskiej, Mikołaja Kopernika i Gdańskiej UCHWAŁA NR VI/213/19 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI z dnia 6 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei: Adama Mickiewicza i Tadeusza Kościuszki i ulic: Łąkowej, Marii Skłodowskiej-Curie, Stefana Żeromskiego, Andrzeja Struga, Gdańskiej, Mikołaja Kopernika i Wólczańskiej UCHWAŁA NR XL/1073/17 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI z dnia 11 stycznia 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Andrzeja Struga i Łąkowej UCHWAŁA NR XXIX/756/16 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI z dnia 11 maja 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Tadeusza Kościuszki i ulic: Zachodniej, Ogrodowej, Północnej, Wschodniej, Prezydenta Gabriela Narutowicza, Henryka Sienkiewicza, Juliana Tuwima i Andrzeja Struga – z późniejszymi zmianami: UCHWAŁA NR LXXIV/2230/23 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI z dnia 12 kwietnia 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Tadeusza Kościuszki i ulic: Zachodniej, Ogrodowej, Północnej, Wschodniej, Prezydenta Gabriela Narutowicza, Henryka Sienkiewicza, Juliana Tuwima i Andrzeja Struga UCHWAŁA NR XLVIII/1228/17 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI z dnia 10 maja 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei: Tadeusza Kościuszki i Adama Mickiewicza oraz ulic: Andrzeja Struga i Piotrkowskiej UCHWAŁA NR LXVI/1682/18 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI z dnia 25 stycznia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Juliana Tuwima, płk. Jana Kilińskiego, Nawrot i Piotrkowskiej
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Inwestycja zlokalizowana jest w rejonie Strefy Wielkomiejskie. Obowiązuje "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 uchwałą Nr LII/1605/21 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22 grudnia 2021 r.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Decyzja nr DPRG-UA-V.1089.2024 z dnia 06.06.2024 Przenosząca decyzję nr DPRG-UA-XIV.1517.2022 z dnia 17.08.2022r. dot. Budowy budynku wielorodzinnego z usługami w parterze i garażem podziemnym wraz z urządzeniami budowlanymi i zjazdem ul. Lipowa 43

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 nr DPRG-UA-V.1204.2024 z dnia 21.06.2024r. przenosząca decyzję nr DPRG-UA-V.1198.2023 z dnia 30.06.2023r. zmienionej decyzją nr DPRG-UA-V.2066.2023 z dnia 09.11.2023r. dot. budowy budynku wielorodzinnego z usługami, garażami podziemnymi, wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi - ETAP I ul. Żeligowskiego 36, 28 Pułku Strzelców Kaniowskich 25,27,29 Decyzja nr DPRG-UA-V.1205.2024 z dnia 21.06.2024r. przenosząca decyzję nr DPRG-UA-V.2067.2023 z dnia DOT. dot. budowy budynku wielorodzinnego z usługami, garażami podziemnymi, wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi - ETAP II ul. Żeligowskiego 36, 28 Pułku Strzelców Kaniowskich 25,27,29 Decyzja nr DPRG-UAVII.364.2024 z dnia 215.03.2024r. Budowa centrum sportowego, z urządzeniami budowlanymi Decyzja nr DPRG-UAVII.792.2024 z dn. 11.06.2024r. Przebudowa nadbudowa budynków produkcyjno-magazynowo-biurowych ze zmianą sposobu użytkowania na budynek mieszkalno-biurowy. Budowa budynku usługowego z portiernią. Przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku magazynowego na budynek węzła c.o. z pomieszczeniami magazynowymi i garażowymi, z urządź. budowl. i infrastrukturą. Decyzja nr DPRG-UAVII.632.2024 z dnia 30.04.2024r. Budowa budynku wielorodzinnego z usługami w parterze (pow. sprzed. 923 m2) z garażem wielostanowiskowym na parterze i w podziemiu, z urządzeniami budowlanymi i zjazdami ul. 6-Sierpnia 84
decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	DEK-OŚR-I.6220.35.2023 Obwieszczenie: zawiadamia się, że Prezydent Miasta Łodzi w dniu 22.01.2024 r. wydał decyzję Nr 1/U/2024 o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia polegającego na: budowie garaży podziemnych, wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (j.t. Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.) na potrzeby realizacji dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalem usługowym w Łodzi przy Alei 1 Maja (działki o nr ew. 16/79, 17, 18, 19, 20 w obrębie P-17).
uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Uchwała Nr II/40/24 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 21 czerwca 2024 r. w sprawie przyjęcia „Programu ochrony środowiska przed hałasem dla województwa łódzkiego” Program Ochrony Środowiska dla Miasta Łodzi na lata 2024–2027 z perspektywą do roku 2031 wraz z prognozą jego oddziaływania.
miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy
Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	

decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Brak planów inwestycyjnych w zakresie budowy / rozbudowy dróg.
decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Decyzja Nr 7/24 Wojewody Łódzkiego z dnia. 12.01.2024 do sprawy GPB-II.7840.211.2022.WM/IK/AS zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę dla: Centralnego Portu Komunikacyjnego Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie, Al. Jerozolimskie 142b obejmującego: zamierzenie budowlane pn. „Budowa tunelu dalekobieżnego w Łodzi w ciągu linii kolejowej nr 85, wraz z włączeniem w linię kolejową nr 14 - odcinek tunelu i linii kolejowej pomiędzy komorą „Fabryczna” a komorą „Retkinia”, wraz z infrastrukturą niezbędną do budowy oraz funkcjonowania tunelu, komory i linii kolejowej”, zlokalizowane na terenie miasta Łodzi, w obrębach ewidencyjnych S-6, P-16, P-17, P-18, P-19, P-26, P-27, na działkach o numerach ewidencyjnych: S-6 Łódź-Śródmieście dz. ewid. nr: 2/9, 2/10, 2/11, 3/1, 4/5, 4/11, 4/12, 8/53, 8/54, 17/3, 18/3, 18/5, 18/6, 19/1, 26/14, 36/10, 37/6, 38/32, 38/33, 38/34, 38/35, 38/37, 40/4, 41/2, 41/3, 42/12, 42/13, 42/14, 42/15, 42/16, 42/17, 53/23, 63/11, 63/12, 63/13, 63/14, 64/7, 324/32, 324/33, 324/36, 473/5; P-16 Łódź-Polesie: dz. ewid. nr: 42/70, 47/1, 55/13; P-17 Łódź-Polesie dz. ewid. nr: 13/33, 13/34, 13/35, 13/48, 13/60, 15/9, 15/20, 15/21, 15/55, 15/56, 15/73, 31/3, 31/4, 31/17, 41/2, 41/3, 41/4, 41/22, 41/24, 41/28, 41/31 41/32, 57/5, 57/6, 57/7; P-18 Łódź-Polesie dz. ewid. nr: 1/21; P-19 Łódź-Polesie dz. ewid. nr: 13/4, 13/9, 35, 46/3 (przed podziałem dz. ewid. nr 46), 46/4 (przed podziałem dz. ewid. nr 46), 47, 48, 49, 50, 61, 62, 63/1, 63/2, 64/3, 65, 74, 75, 76, 77/1, 77/2, 78, 79/19, 79/20, 80, 95/2, 95/3, 96/3, 97/9, 97/11, 97/12, 98, 115/3, 116/1, 178, 179, 187/2, 190/1, 190/2, 191, 192, 193, 194, 202/1, 203/2, 204/1, 204/3, 204/4, 210, 211/6, 211/7, 212/1, 212/2, 283, 284, 285/1; P-26 Łódź-Polesie dz. ewid. nr: 77/2, 98/52, 98/53, 98/269, 98/270, 114/86, 114/136, 114/137, 114/138, 114/139, 114/140, 114/141, 114/142, 114/143, 114/145, 114/146, 114/147, 114/149, 114/152, 114/153, 114/155, 114/162, 114/164, 114/179, 114/181, 114/182, 114/184, 114/203, 114/205; P-27 Łódź-Polesie dz. ewid. nr: 69/6, 69/10, 69/12, 69/16, 69/17, 70/4, 109/7, 109/9, 109/12, 109/21, 109/22, 109/23, 109/24, 109/25, 109/26, 109/27, 109/28, 192/8, 353/10, 382/4, 595/39, 595/40, 595/41, 595/49, 595/51, 595/57, 595/73, 595/75, 595/76, 595/77, 595/78, 595/79, 595/80, 595/101, 595/107, 595/109, 595/110, 595/111, 595/112, 595/113, 595/114, 595/115, 595/116, 595/117, 595/118, 595/119, 595/120, 595/121, 596/212, 596/214, 612/4; DECYZJA Wojewody Łódzkiego NR 18 / 24 z dnia 02.02.2024 r. do sprawy GPB-II.7840.204.2022.AS/WM zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę dla: Centralnego Portu Komunikacyjnego Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Al. Jerozolimskie 142B obejmującego: zamierzenie budowlane pn. „Budowa tunelu dalekobieżnego w Łodzi w ciągu linii kolejowej nr 85 wraz z włączeniem w linię kolejową nr 14 – odcinek „Komora Fabryczna” obejmujący budowę komory rozjazdowej „Fabryczna” i linii kolejowej”, wraz z infrastrukturą niezbędną do budowy oraz funkcjonowania tunelu, komory i linii kolejowej”, zlokalizowane na terenie miasta Łodzi, na działkach o numerach ewidencyjnych: S-6 Łódź-Śródmieście dz. ewid. nr: 41/2, 53/23, 61/18, 61/19, 63/7, 63/11, 63/12,

		63/13, 63/14, 64/7, 473/5, 473/38, 473/39, 473/47, 473/51; DECYZJA Wojewody Łódzkiego Nr 80 / 24 z dnia 06.06.2024 r. zmieniająca decyzję Wojewody Łódzkiego Nr 85/21 z dnia 14.06.2021 r., udzielającą spółce PKP Polskie Linie Kolejowe S.A., z siedzibą w Warszawie, ul. Targowa 74, pozwolenia na budowę zamierzenia budowlanego pn. „Budowa tunelu kolejowego na odcinku linii kolejowej 550 (oś 23) od km 0+458,94 do km 0+968,14 - pomiędzy komorą Śródmieście i komorą Łódź Fabryczna – ETAP I - Budowa tunelu kolejowego - tunel technologiczny - na potrzeby drażenia tunelu maszyną budowlaną - TBM (EPB)”, na terenie Miasta Łodzi, na działkach położonych w obrębach ewid. S-1 i S-6, w taki sposób, że zatwierdzam projekt budowlany zamienny: zamierzenia budowlanego pn. „Budowa tunelu kolejowego na odcinku linii kolejowej 550 (oś 23) od komory Łódź Fabryczna (bez komory Łódź Fabryczna) do komory Śródmieście (bez komory Śródmieście) – ETAP I - Budowa tunelu kolejowego - tunel technologiczny – na potrzeby drażenia tunelu maszyną budowlaną - TBM (EPB)”, na terenie Miasta Łodzi, na działkach położonych w obrębach ewid. S-1 i S-6,
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	https://www.cpk.pl/wp-content/uploads/Program-Wieloletni-dla-CPK-etap-2.pdf https://www.cpk.pl/wp-content/uploads/zalacznik-nr.1.20231206_Dokument-Wdrazajacy-do-PW-II.pdf
	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

Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Ostateczna decyzja z dnia 05.05.2021 r nr DPRG-UA-XIV.1050.2021 wydana przez Prezydenta Miasta Łodzi za numerem DPRG-UA-XIV.6740.7.2020 666676.MJ. Decyzja nr DPRG-UA-V.2116.2024 wydana przez Prezydenta Miasta Łodzi w dniu 28.10..2024, przenosząca decyzję nr DPRG-UA-XIV.1050.2021 na rzecz MS Nova 2 Sp. z o.o.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	05.05.2026	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U.z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	Termin rozpoczęcia prac: wrzesień 2024 Planowany termin zakończenia prac budowlanych: kwiecień 2026	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	2
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	9,24 m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Wymiary są obliczone w świetle pionowych przegród w stanie wykończonym, przy uwzględnieniu tynków i okładzin o grubości 1,5 cm, na poziomie podłogi bez uwzględniania listew przypodłogowych, progów itp. Powierzchnia użytkowa lokali oraz pomieszczeń określona jest na podstawie rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 1.09.2022 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego oraz przy uwzględnieniu treści Polskiej Normy PN-ISO 9836:2015-12.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	środki kredytowe – 80% udział własny na poziomie – 20%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Alior Bank S.A
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według	0,45% od kwoty każdej wpłaty środków Nabywcy

	której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷		na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	W związku z realizacją przez dewelopera umowy deweloperskiej, bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz ceny lokalu mieszkalnego. W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach, bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3 Ustawy, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.			
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Alior Bank S.A.			
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego , w etapach	Numer etapu	Zakres rzeczowy	Wartość % etapu	Data
	Etap I	Wykop i zabezpieczenie wykopu	10%	do 31.12.2024
	Etap II	Stan zero budynku (fundamenty, ściany konstrukcyjne poziomu -1)	10%	do 28.02.2025
	Etap III	Konstrukcja nadziemia – stan surowy otwarty (budynek ze ścianami konstrukcyjnymi i osłonowymi oraz tarczami stropów z wyłączeniem otworów technologicznych) – kondygnacja 0, +1	10%	do 30.04.2025
	Etap IV	Konstrukcja nadziemia – stan surowy otwarty (budynek ze ścianami konstrukcyjnymi i osłonowymi oraz tarczami stropów z wyłączeniem otworów technologicznych) – kondygnacja +2,+3;+4 - Budynek A	10%	do 30.06.2025
	Etap V	Konstrukcja nadziemia –stan surowy otwarty (pełna bryła budynku ze ścianami konstrukcyjnymi i osłonowymi oraz tarczami stropów do poziomu dachu z wyłączeniem otworów technologicznych) – kondygnacja +4,+5,+6,+7; Budynek B +2,+3	10%	do 31.08.2025
	Etap VI	Stan surowy zamknięty (dach-szczelność poszycia bez obróbek blacharskich, ściany między-lokalowe i wewnątrz-lokalowe z wyłączeniem otworów technologicznych zaawansowanie prac 70%, stolarka okienna i balkonowa) -zaawansowanie prac 25%, Instalacje elektryczne i sanitarne w mieszkaniach zaawansowania prac 40%,	10%	do 31.10.2025

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.

	Etap VII	Stan surowy zamknięty (dach-szczelność poszycia z obróbkami blacharskimi, ściany między-lokalowe i wewnątrz-lokalowe z wyłączeniem otworów technologicznych, stolarka okienna i balkonowa z wyłączeniem otworów technologicznych i fasady aluminiowej) – zaawansowanie prac 100%, instalacje elektryczne i sanitarne w lokalach mieszkalnych - zaawansowanie prac 60%, tynki wewnętrzne i szlichty – zaawansowanie prac 25%	10%	do 30.11.2025
	Etap VIII	Elewacje (ocieplenie systemowe, tynki akrylowe i okładziny) - zaawansowanie prac elewacyjnych w 50%, instalacje elektryczne i sanitarne w lokalach mieszkalnych - zaawansowanie prac 70%, tynki wewnętrzne i szlichty – zaawansowanie prac 50%	10%	do 31.12.2025
	Etap IX	Elewacje (ocieplenie systemowe, tynki zewnętrzne i okładziny) - zaawansowanie prac elewacyjnych 70%, stan wykończeniowy: tynki wewnętrzne i szlichty – zaawansowanie prac 100%, instalacje elektryczne i sanitarne w lokalach mieszkalnych - zaawansowanie prac 80%, ślusarka wewnętrzna , malowanie, drzwi wewnętrzne do lokali mieszkalnych, balustrady zewnętrzne - zaawansowanie prac 25%	10%	do 31.03.2026
	Etap X	Zakończenie prac, ostateczne pozwolenie na użytkowanie	10%	do 05.05.2026
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Nie dopuszcza się waloryzacji ceny			
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	1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy: 1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36 Ustawy; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy; 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 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 jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, w terminie wynikającym z tych umów;			

Gwarancyjnym	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; 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; 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie; 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy; 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania 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 powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6 powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy. 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8 powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. 6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9 powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy. 7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. 8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 Ustawy, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy.
INNE INFORMACJE	
I. Informacja o: 1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części	

nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;

2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:

a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika 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 lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

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

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Alior Banku 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, 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,

– Alior Bank S.A. korzysta także z następujących znaków towarowych:



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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177).

Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	BRUTTO:,00 zł	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 m2	
Cena m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	BRUTTO:,00 zł/m2	
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	po odstąpieniu Miasta Łódź od prawa pierwokupu.	
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	Budynek 1: 7 kondygnacji naziemnych, budynek 2: 4 kondygnacje naziemne, na poziomie „-1” obu budynków wspólny garaż wielostanowiskowy
	Technologia wykonania	Zgodnie z opisem wykończenia i wyposażenia stanowiącym załącznik nr 4 do niniejszego prospektu.
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zgodnie z opisem wykończenia i wyposażenia stanowiącym załącznik nr 4 do niniejszego prospektu.
	Liczba lokali w budynku	Liczba lokali mieszkalnych: 76
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	Liczba miejsc postojowych w garażu 38
	Dostępne media w budynku	Zgodnie z opisem wykończenia i wyposażenia stanowiącym załącznik nr 4 do niniejszego prospektu.
	Dostęp do drogi publicznej	Wjazd na teren inwestycji bezpośrednio do garażu podziemnego z działki drogowej (ul. Lipowa) poprzez projektowany zjazd publiczny o parametrach zjazdu indywidualnego na podstawie decyzji ZDiT-UU.40122.3.31.2020 z dnia 31.03.2020r. wydanej przez Prezydenta Miasta Łodzi.
Określenie usytuowania lokalu	Usytuowanie lokalu mieszkalnego w budynku zostało określone w rzucie	

mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych	kondygnacji stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszego prospektu.
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Powierzchnia i układ pomieszczeń w lokalu mieszkalnym zostały określone w rzucie poziomym lokalu mieszkalnego stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszego prospektu. Zakres i standard prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper, zostały określone w opisie wykończenia i wyposażenia stanowiącym załącznik nr 4 do niniejszego prospektu.
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	20.08.2026 r.
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	W dniu podpisania aktu przenoszącego własność lokalu na kupującego.
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

..... 18

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).,
4. opis wykończenia i wyposażenia,
5. rzut kondygnacji podziemnej z zaznaczeniem miejsc postojowych i komórek lokatorskich.