4/11/2026

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

	JMS INWESTYCJE SP.Z O.O	
Adres	25-825 Kielce, ul. Radoszycka 10	
Nr NIP I REGON	(NIP)	(REGON)
	959-20-85-488	542461000
Nr telefonu	660 698 220	
Adres poczty elektronicznej	jms.inwestycje@wp.pl	
Nr faksu		
Adres strony internetowej dewelopera	www.ckinwestycje.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	26-060 gm. Chęciny, m. Lipowica- Budowa 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych. (etap 2)
Data rozpoczęcia	12/04/2023
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	02/09/2025
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	26-060 gm. Chęciny, m. Lipowica- Budowa czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych. (etap 3)
Data rozpoczęcia	22/01/2024
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	29/04/2025
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	

Adres	25-825 Kielce, ul. Radoszycka (dawniej: Łopuszniańska)- Budowa 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych
Data rozpoczęcia	15/09/2023
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	12/05/2025

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	nie

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres ,numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	dz. nr 120/6 -powstała po podziale działki 120/5 (na 120/7 i 120/6)	
Nr księgi wieczystej	dz. 120/6 - KI1L/00211248/9	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak hipoteki	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości		
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	Brak obiektów wypływających na warunki życia. Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania trenów sąsiednich (np. Z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zdaniem inwestycyjnym	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Brak planu
	Miejscowy plan	

	zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan rewitalizacji	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Brak planu
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	-
	Maksymalna wysokość zabudowy	-
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	-
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	-
	Warunki ochrony srodowiska i zdrowia ludzi, przyrody I krajobrazu	-
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrozenia powodzią	-
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	-
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	-
	Warunki I szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	-

	Warunki I szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	-
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek lub fragmentów, znajdujących się w odległości do 100m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Brak planu
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	-
	Maksymalna wysokość zabudowy	-
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	-
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	-
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: mieszkalne
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	Gabaryty	1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,00m od granicy terenu inwestycji z działką nr ewid. 87/79 (od strony ul. Nałęczów), w sposób pokazany na załączniku graficznym. 2) Maksymalna intensywność zabudowy 0,26. Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,26, minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,07. 3) Udział powierzchni zabudowy - od 0,07 do 0,13. 4) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,65.

		5) Minimalna liczba miejsc do parkowania 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na 1 lokal. Dla każdego z budynków ustalam: 6) Szerokość elewacji frontowej (od strony ul. Nałęczów) - od 8,24m do 12,30m. 7) Wysokość zabudowy - od 7,00m do 8,00m. 8) Geometria dachu - dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy o kącie nachylenia w przedziale od 25º do 45°. Położenie głównej kalenicy dachu w układzie dowolnym w stosunku do frontu działki, Łączna długość lukarn nie może przekroczyć 1/3 długości okapu, zakazuję stosowania attyk.
	forma architektoniczna	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	usytuowanie linii zabudowy	1. Linię zabudowy na terenie objętym wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich. 2. W przypadku gdy przebieg linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich tworzy uskok, linię zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego. 3. Dopuszcza się inne ustalenie linii

		zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy. 4. Linie zabudowy ustala się jako nieprzekraczalne lub obowiązujące. Dopuszcza się dodatkowe ustalenie linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych lub innych linii zabudowy wynikających z lokalnych uwarunkowań. Teren inwestycji przylega do pasa drogowego ul. Nałęczów (droga publiczna kategorii gminnej, nieurządzona). Analizując zabudowę wzdłuż ul. Nałęczów, to działki graniczące z terenem inwestycji są niezabudowane. Na najbliższej zabudowanej działce nr ewid. 123, znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny usytuowany w odległości ok. 30,00m od granicy z działką nr ewid. 87/79, na której ma przebieg ul. Nałęczów. Działka ta posiada długość ok. 262,00m. Ponadto od strony południowo-wschodniej najbliższa zabudowa usytuowana jest na działce nr ewid. 120/2 przy ul. Dobromyśl, w odległości ok. 3,00m od granicy z pasem drogowym. Inwestor planuje budowę ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w odległości 6,00m od granicy z pasem drogowym ul. Nałęczów. Uwzględniając powyższe, dla wnioskowanej inwestycji wyznaczam, w oparciu o przepis § 3 ust. 3 rozporządzenia, nieprzekraczalną linię zabudowy – w odległości 6,00m od granicy terenu

		inwestycji z działką nr ewid. 87/79, w sposób pokazany na załączniku graficznym. Jest to zgodne z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (j.t. Dz. U. z 2025r. poz. 889), zgodnie z którym minimalna odległość obiektów od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg gminnych wynosi 6,00m. Wyznaczona w ten sposób linii zabudowy nie naruszy ukształtowanego ładu przestrzennego w tym rejonie miasta, jak również pozwoli na zachowanie dotychczasowego porządku w przestrzeni
	Intensywność wykorzystania terenu	1. Maksymalną intensywność zabudowy oraz maksymalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tych intensywności dla obszaru analizowanego z tolerancją do 20%. 2. Minimalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie najmniejszej wartości tego wskaźnika dla działki na obszarze analizowanym. 3. Dopuszcza się ustalenie innej maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy. Po przeprowadzeniu analizy funkcji

		oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dokonanej w obszarze analizowanym w nawiązaniu do wniosku dla planowanej inwestycji ustalam: maksymalna intensywność zabudowy 0,26, na podstawie przepisu §4 ust. 1 rozporządzenia, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,26, na podstawie przepisu § 4 ust. 1 rozporządzenia, minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,07, na podstawie przepisu § 4 ust. 3 rozporządzenia. Tak wyznaczona intensywność zabudowy i nadziemna intensywność zabudowy nie naruszą zastanego ładu przestrzennego tego rejonu miasta Wyznaczenie udziału powierzchni zabudowy (§ 5 Rozporządzenia). 1. Udział powierzchni zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego.

		2. Dopuszcza się ustalenie innego udziału powierzchni zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy. Po przeprowadzeniu analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dokonanej w obszarze analizowanym w oparciu o przepis § 5 ust. 2 rozporządzenia ustalam udział powierzchni zabudowy - od 0,07 do 0,13. Przy określeniu takiego przedziału dopuszczalnego udziału powierzchni zabudowy wzięto pod uwagę utrzymanie ładu przestrzennego w tym rejonie miasta
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Inwestycja będąca przedmiotem wniosku położona jest na gruntach oznaczonych w ewidencji gruntów symbolem: „RIVb" - grunty orne klasy IVb (grunty pochodzenia mineralnego), „PsIV" - pastwiska trwałe klasy IV (grunty pochodzenia mineralnego), „Lzr- RV" - grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych klasy V (grunty pochodzenia mineralnego), „Lzr-RV"

		- grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych klasy V (grunty pochodzenia mineralnego) oraz „Lzr-Psy" - grunty zadrzewione i zakrzewione na pastwiskach klasy V (grunty pochodzenia mineralnego). Art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995r, o ochronie gruntów rolnych I leśnych (jit. Dz. U 2024r. poz. 82) nie ogranicza przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze w przypadku ich położenia w granicach administracyjnych miasta, zatem w niin, sprawie teren objęty inwestycją nie wymaga uzyskania zgody, o której mowa w art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponieważ inwestycja nie jest położona na użytkach rolnych wymienionych w art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, inwestor nie ma obowiązku ubiegać się, o zezwolenie na wyłączenie użytków rolnych z produkcji. Przy projektowaniu inwestycji, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (j.t. Dz. U. z 2026r., poz. 13) należy zapewnić ochronę terenów zieleni, drzew i krzewów. Realizacja inwestycji nie może spowodować ich uszkodzenia. Wykonywanie prac ziemnych oraz innych prac związanych z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni lub zadrzewieniach w sposób znacząco szkodzący drzewom lub krzewom a także stosowanie środków chemicznych w

		sposób znacząco szkodzący terenom zieleni lub zadrzewieniom, zagrożone jest karą aresztu albo grzywny. W przypadku występowania drzew i krzewów na terenie, na ich wycięcie lub przesadzenie, może być wymagane oddzielne zezwolenie lub dokonanie zgłoszenia właściwemu organowi. Przy projektowaniu należy uwzględnić drzewa rosnące na sąsiednich nieruchomościach (w tym rosnących w pasach drogowych). W myśl przepisów ww. ustawy wycinki drzew można dokonać wyłącznie za zgodą właściciela nieruchomości. Zaznacza się, że inwestor który uzyskuje najpierw pozwolenie na budowę, a następnie występuje o zezwolenie na wycinkę drzew, musi liczyć się z tym, że w przypadku nie uzyskania zezwolenia na wycinkę drzew może nie zrealizować przedsięwzięcia bądź nie zdoła zrealizować go w kształcie zatwierdzonym w pozwoleniu na budowę. Posiadacz odpadów, zgodnie z art. 33 ust 1 ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (j.t. Dz. U. z 2023r. poz. 1587 z późn. zm.) jest obowiązany do postępowania z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarki odpadami, o których mowa w art. 16-31, w tym do prowadzenia procesów przetwarzania odpadów w taki sposób, aby procesy te oraz powstające w ich wyniku odpady nie stwarzały zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi oraz dla środowiska, a także w sposób zgodny z przepisami o ochronie środowiska i planami gospodarki odpadami.

		Przedmiotowa inwestycja nie znajduje się w granicach Chęcińsko - Kieleckiego Parku Krajobrazowego uchwalonego uchwałą Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego Nr XXVI/371/14 z dnia 26 września 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego, poz. 2914 z późn. zm.). Teren inwestycji nie znajduje się na terenie Chęcińsko - Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu położonego na terenie otuliny Chęcińsko - Kieleckiego Parku Krajobrazowego uchwalonego uchwałą Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego Nr XLIX/877/14 z dnia 13 listopada 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego poz. 3151). Teren inwestycji położony jest na terenie Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu ustanowionego Uchwałą Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego Nr XLI/729/10 z dnia 27 września 2010r. w sprawie wyznaczenia Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego Nr 293, poz. 3020) w strefie C (tereny rolne, istniejącej i planowanej zabudowy, rekreacji, sportu i wypoczynku wraz z zielenią towarzyszącą). Zgodnie z § 4 ust. 2 ww. Uchwały na terenie strefy krajobrazowej KOChK oznaczonej literą C ustala się następujące działania w zakresie czynnej ochrony ekosystemów: a) kształtowanie rozwój terenów zieleni celem stworzenia ciągłości systemu przyrodniczego miasta

		dla poprawy warunków życia mieszkańców, wypoczynku i rekreacji; b) ochrona krajobrazu poprzez ochronę i eksponowanie walorów krajobrazowych I otwarć widokowych zarówno w ujęciu wewnętrznym jak i zewnętrznym. Przedmiotowa inwestycja nie pozostaje w sprzeczności z powyższymi zapisami. Teren inwestycji nie jest położony na obszarze Natura 2000 i nie będzie negatywnie oddziaływać na ten obszar. Przedmiotowa inwestycja nie została zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o jakich mowa w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (J.t. Dz. U. z 2019r., poz. 1839 z późn. zm.). Teren objęty wnioskiem jest położony na obszarach objętych ochroną na podstawie przepisów Ustawy o ochronie przyrody. Do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko

		należą: -zgodnie z § 3 ust.1 pkt 55 lit. b tiret pierwsze rozporządzenia, o jakim mowa wyżej, zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy, przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajętą przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia, -zgodnie z treścią § 3 ust. 1 pkt 58 lit. a rozporządzenia, garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54, 55-57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z

		dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy, przy czym przez powierzchnię użytkową rozumie się sumę powierzchni zabudowy i powierzchni zajętej przez pozostałe kondygnacje nadziemne i podziemne mierzone po obrysie zewnętrznym rzutu poziomego obiektu budowlanego, -zgodnie z treścią § 3 ust. 1 pkt 88 lit. c rozporządzenia, zmianę lasu, innego gruntu o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha pokrytego roślinnością leśną - drzewami i krzewami oraz runem leśnym - lub nieużytku na użytek rolny lub wylesienie mające na celu zmianę sposobu użytkowania terenu na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy. Przedmiotowa inwestycja polega na budowie ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie inwestycji (oznaczony na załączniku graf. literami ABCDEFGHIJKL-A) o powierzchni ok. 4993,00m^2, Inwestor uzyskał pozytywną decyzję Prezydenta Miasta Kielce

		z dnia 15.09.2025r. znak: KSGK-III.6131.84.2025 na usunięcie drzew rosnących na działce o nr ewid. 120/5 (po podziale działki nr ewid.: 120/6 i 120/7), obręb 0018, położonej przy ul. Dobromyśl w Kielcach. Www. decyzji organ uzależnił wydanie zezwolenia od wykonania nasadzeń zastępczych ze względu na konieczność zachowania ciągłości zadrzewienia i zakrzewienia terenu oraz ich różnorodności gatunkowej w miejsce uzgodnione z Wnioskodawcą. W związku z tym, że z terenu nieruchomości zostaną usunięte drzewa i krzewy należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności poprzez kompensację przyrodniczą. Dlatego też organ uzależnia wydanie zezwolenia na usunięcie przedmiotowych drzew od posadzenia nowych drzew. Tut, organ wskazuje na zachowanie czynnej troski wnioskodawcy względem nowych nasadzeń zastępczych, informując, że obowiązkiem wykonawcy kompensacji jest prawidłowe ich wykonanie oraz pielęgnacja do czasu kontroli nasadzeń po upływie 3 lat. Wnioskodawca winien zapewnić podlewanie, nawożenie i regularną pielęgnację roślin, aby zapewnić im prawidłowy rozwój. Czas ten umożliwia młodym drzewom osiągnięcie stabilności

		ekologicznej. Jednocześnie wskazuje na zaangażowane działanie podczas wyboru odpowiedniej lokalizacji oraz gatunków nowych nasadzeń na terenach zieleni osiedlowych. Należy rzetelnie dokonać oceny, jak docelowo będzie kształtować się zasadzone drzewo na przestrzeni kilku lub kilkunastu lat (szerokość korony, wysokość i średnica pnia, zrzut ulistnienia lub igieł, owoców i kwiatów), tak aby w przyszłości nie wchodziło ono w kolizję z istniejącą infrastrukturą, nie obniżało komfortu życia mieszkańców ale również nie stanowiło zagrożenia dla życia lub mienia. Po analizie materiału dowodowego, stanu zdrowotnego drzew ich lokalizacji w stosunku do planowanej inwestycji, warunków panujących na działce oraz charakteru i zakresu planowanych prac, tut. organ przychyla się do wniosku strony i zezwala na usunięcie drzew wymienionych w pkt. 2 niniejszej decyzji bez naliczenia opłaty z posadzeniem w zamian drzew. W przypadku drzew wyszczególnionych w pkt.2 niniejszej decyzji, nie naliczono opłaty na podstawie art. 86 ust 1 pkt 10 ustawy, o ochronie przyrody, który stanowi, iż nie nalicza się opłat za usunięcie drzew lub krzewów, które obumarły lub nie rokują szansy na przeżycie, z przyczyn niezależnych od posiadacza nieruchomości".

		Zgodnie z art. 83 c ust. 3 ustawy o ochronie przyrody, wydanie zezwolenia może być uzależnione od określonych przez organ nasadzeń zastępczych bądź przesadzenia drzewa lub krzewów. Wobec powyższego ustalono, iż uzasadnione jest uzależnienie wydania zezwolenia od wykonania nasadzenia zastępczego ze względu na konieczność zachowania ciągłości zadrzewia i jego różnorodności gatunkowej w miejsce uzgodnione z Wnioskodawcą. Drzewa, które zostały wymienione w tabeli nr 2 w pkt. 2 decyzji posiadają wyraźne cechy chorób naczyniowych oraz pochodnych od zasiedlenia w ich strukturach grzybów patogenicznych. Niektóre z egzemplarzy poprzez duże zacienienie wyniosły korony wysoko, przez co zmiany w ich budowie doprowadziły do utworzenia niepoprawnych rozwidleń, wygonionych konarów, krzyżujących się przewodników masywnych. Duże naprężenia, skręcanie przewodników doprowadziły do takich form osłabienia drzew jak: uszkodzenia pobocznicy pni, zakorków w rozwidleniach konarów konkurencyjnych, siedliska grzybów patogenicznych, susz w obrębie dolnych koron, słabo wykształcone nabiegi korzeniowe. Na podstawie analizy przedłożonej dokumentacji i

		przeprowadzonej wizji w terenie tut. organ nie zezwala na usunięcie drzew wymienionych w pkt 3 niniejszej decyzji. Organ uznał, że brak jest obecnie przesłanek uzasadniających konieczność usunięcia ww. drzew z przyczyn podanych przez Stronę we wniosku, brak jest przeslanek do wydania pozytywnej decyzji na usunięcie drzew ze względu na brak wykazanej kolizji z planowaną inwestycja polegającą na budowie 17 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z miejcami parkingowymi, infrastrukturą dróg wewnetrznych osiedla, utworzeniem instalacji: elektrycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych. Egzemplarze wskazane w tabeli nr 3, są w zadowalającej kondycji fitosanitarnej, posiadają zdrowe listowie oraz poprawną stabilność w gruncie. Ich szanse na poprawny rozwój w najbliższych latach są bardzo duże. Mogą zachować żywotność przy jednoczesnej realizacji planowanej inwestycji. Ponadto organ po przeprowadzonej wizji w terenie umorzył z urzędu postępowanie administracyjne w części dotyczącej wydania zezwolenia na usunięcie drzew oraz krzewów wyszczególnionych w pkt 4 niniejszej decyzji. W toku prowadzonego postępowania administracyjnego i w trakcie przeprowadzonej wizji terenowej

		ustalono że egzemplarze zawarte w tabeli nr 4, posiadają cechy dendrologiczne, charakterystyczne dla drzew w formie złomu. Drzewa wymienione ww. tabeli nie podlegają procedurze uzyskiwania pozwolenia na ich wycięcie. W myśl art. art. 83f ust. 1 pkt 14 b, ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026r., poz. 13) przepisów art. 83 ust. 1 nie stosuje się do: „drzew lub krzewów stanowiących złomy lub wywroty usuwanych przez: b) inne podmioty lub osoby, po przeprowadzeniu oględzin przez organ właściwy do wydania zezwolenia na usunięcie drzewa lub krzewu, potwierdzających, że drzewa lub krzewy stanowią złom lub wywrot". Zgodnie z powyższym przeprowadzone zostały oględziny i spisano protokół." Zatem wnioskowane przedsięwzięcie nie osiąga progów określonych w § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret pierwsze, pkt 58 lit. a oraz pkt 88 lit. c rozporządzenia.
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Teren inwestycji nie znajduje się na terenach górniczych w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (j.t. Dz.U. z 2024r. poz. 1290 z późn. zm.) oraz nie jest położony na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych. Teren inwestycji nie jest położony na

		złożu kopalin 6228 Dyminy (piaski i żwiry) - decyzja Wojewody Kieleckiego z dnia 28.06.1994 r., znak: OS.II-7524/3/94. Teren inwestycji nie jest położony na złożu kopalin 1913 Janów (wapienie i margle przem. wapienniczego) - decyzja Marszałka Województwa Świętokrzyskiego z dnia 4.07.2023r., znak: ŚO-V.7427.6.2023. Teren inwestycji nie jest położony na złożu kopalin 1914 Trzuskawica (wapienie i margle przem. wapienniczego) decyzja Marszałka Województwa Świętokrzyskiego z dnia 6.12.2016 r., znak: OWŚ-V.7427.16.2016. Teren inwestycji nie jest położony na złożu kopalin 1117 Posłowice (piaski formierskie) - decyzja Wojewody Kieleckiego z dnia 14.06.1982 r., znak: GT.VI. 8513/9/82. Teren inwestycji nie jest położony na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 417 Kielce. Teren inwestycji nie jest położony na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 418 Gałęzice-Bolechowice-Borków. Teren inwestycji jest położony w strefie ochronnej ujęcia wody podziemnej Kielce Białogon ustanowionej rozporządzeniem Nr 4/2019 Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 19 grudnia 2019 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Kielce-Białogon, gmina Kielce, powiat kielecki (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego poz. 5314) na terenie ochrony pośredniej (poza obszarem o powierzchni 634,0

		ha). Zgodnie z § 4.1 rozporządzenia na terenie ochrony pośredniej zabrania się: 1) lokalizowania nowych ujęć wód; 2) lokalizowania nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko; 3) przechowywania lub składowania odpadów promieniotwórczych; 4) lokalizowania składowisk odpadów niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych; 5) lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych, a także rurociągów do ich transportu; 6) lokalizowania nowych i rozbudowy istniejących cmentarzy oraz grzebania martwych zwierząt; 7) wydobywania kopalin; 8) wykonywania odwodnień górniczych; 9) składowania opakowań po nawozach i środkach ochrony roślin. Przedmiotowa inwestycja nie stoi w sprzeczności z zapisami rozporządzenia, o którym mowa powyżej. Teren inwestycji nie jest położony w strefie ochronnej ujęcia wody podziemnej Kielce Wojska Polskiego ustanowionej rozporządzeniem Nr 1/2023 Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 17 kwietnia 2023 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej

		obejmującej teren ochrony bezpośredniej i teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej w miejscowości: Kielce - Wojska Polskiego, gm. Kielce, pow. kielecki woj. świętokrzyskie (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego poz. 2102). Teren inwestycji nie jest położony w strefie ochronnej ujęcia wody podziemnej Zalesie ustanowionej rozporządzeniem Nr 2/2023 Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 17 kwietnia 2023 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Zalesie, Miasto Kielce, powiat kielecki (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego poz. 2199 z późn. zm.). Teren inwestycji nie jest położony w strefie ochronnej ujęcia wody podziemnej Kielce Gruchawka ustanowionej rozporządzeniem Nr 3/2023 Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 17 kwietnia 2023 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej obejmującej teren ochrony bezpośredniej i teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej w miejscowości: Kielce - Gruchawka, gm. Kielce, pow. kielecki woj. świętokrzyskie (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego poz. 2103). Teren inwestycji nie jest położony w strefie ochronnej ujęcia wody podziemnej Kielce Dyminy ustanowionej rozporządzeniem Nr 6/2023 Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej obejmującej teren ochrony bezpośredniej i teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej w miejscowości: Kielce Dyminy, gm.

		Kielce, pow. kielecki woj. świętokrzyskie (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego poz. 2321). Teren inwestycji nie jest położony na obszarze ograniczeń zabudowy w odniesieniu do obiektów lotnictwa cywilnego w rozumieniu ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (j.t. Dz. U. z 2025r. poz. 1431). Teren inwestycji nie znajduje się w granicach obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi wskazanych na mapach zagrożenia powodziowego, o którym mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (j.t. Dz.U. z 2025r. poz. 960). Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze: a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2, c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Teren inwestycji nie podlega ochronie prawnej w aspekcie dziedzictwa kulturowego i ochrony

	zabytków
wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Inwestycję należy zaprojektować z zastosowaniem rozwiązań chroniących interesy osób trzecich w szczególności przed: a) pozbawieniem: dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i cieplnej, środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, b) uciążliwościami powodowanymi przed hałas, wibracje, zakłócenie elektryczne, promieniowanie, c) zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby.
warunki I szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa komunikacyjna terenu - z ul. Nałęczów (droga publiczna kategorii gminnej) na warunkach, które określi Miejski Zarząd Dróg w Kielcach. Budowa lub przebudowa zjazdu nie wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. Może on być zrealizowany w oparciu o przepisy art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (j.t. Dz. U. z 2025r. poz. 889). Przed złożeniem wniosku o pozwoleniu na budowę, w przypadku, gdy realizowana inwestycja spowoduje konieczność budowy lub przebudowy układu komunikacyjnego Inwestor inwestycji niedrogowej zostanie

		zobowiązany w umowie zawartej z Zarządcą drogi do budowy/przebudowy układu drogowego zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o drogach publicznych. Zgodnie z art. 35 ust. 3 ww. ustawy o drogach publicznych zmiana zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego w zakresie możliwości włączenia do drogi ruchu drogowego, spowodowanego tą zmianą podlega uzgodnieniu z zarządcą drogi. Włączenie ruchu drogowego związanego z obsługą inwestycji warunkowane jest zapewnieniem stosownego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego. Przed złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę Inwestor zobowiązany jest opracować koncepcję obsługi komunikacyjnej wraz z analizą ruchu, pozytywnie zaopiniowaną przez zarządcę drogi, określającą wpływ planowanej inwestycji nie drogowej na istniejący układ drogowy
	warunki I szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Obsługa w zakresie uzbrojenia technicznego: zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków w oparciu o projektowaną sieć wodociągową i kanalizacyjną decyzja Prezydenta Miasta Kielce Nr 34/2025 z dnia 16.06.2025r. znak: IA-III.6733.23.2025.WR o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie sieci wodociągowej o średnicy od 50mm do 160mm i długości od 150m do 298m oraz sieci kanalizacji sanitarnej

		o średnicy od 160mm do 250mm i długości od 160m do 310m, na działkach nr ewid. 87/41, 87/174, 87/79, 120/5, obręb 0018, w rejonie ul. Dobromysł w Kielcach, zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej miejskiej sieci elektroenergetycznej, pismo PGE Dystrybucja S.A. z dnia 16.01.2025r., znak: 25-12/WZD/00090/L.dz.503/2025, zaopatrzenie w energię cieplną - indywidualne źródło ciepła, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych inwestycji. na własny nieutwardzony teren W przypadku występowania kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, w tym z regionalną siecią szerokopasmową, której lokalizację w drodze decyzji określił Wojewoda Świętokrzyski na podstawie art. 49 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (j.t. Dz. U. z 2025 r. poz. 311 z późn. zm.), projekt budowlany należy uzgodnić z właściwym zarządcą sieci.
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Brak informacji
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	-

	decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	-
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	-
	uchwała o obszarach ograniczonego użytkowania	-
	miejscowych planach odbudowy	-
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka 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	-
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	-
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	-
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	-
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	-
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	-
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	-
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji	-

	strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	

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	Decyzja nr 286/2026, z dn. 01/10/2026, znak: IA-VI.6740.112.2026.AS wydany przez: Prezydenta Miasta Kielce	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku		
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r.- 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 brak wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Data zakończenia budowy: 31/10/2027r	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia : 19/10/2026r Termin zakończenia : 31/10/2027r	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	Liczba budynków	8
	Rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać	8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych

	minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Pomiary będą wykonywane wg normy: PN-ISO 9836:2022	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne i wpłaty klientów, brak kredytu hipotecznego
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	~~Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*~~
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,45 %
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Deweloper zapewnia Nabywcy otwarty rachunek powierniczy, to jest środki wskazane w art. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym - dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Deweloper zawrze rachunek powierniczy w banku prowadzącym spółkę tj. BPS S.A., umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. Bank prowadzący otwarty rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy. Bank prowadzący otwarty rachunek powierniczy na żądanie Nabywcy informuje Nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach. Deweloper ma prawa dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wyłącznie w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek. Bank wypłaca Deweloperowi środki zgromadzone na otwartym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera."	

Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	MBank- Oddział Kielce
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	I ETAP - 20.04.2025 r – 15.11.2026 r. zakup gruntów, adaptacja terenu pod budowę , przygotowanie dokumentacji, uzyskanie prawomocnego pozwolenia na budowę, zagospodarowanie działki, prace geodezyjne, prace przygotowawcze na działce pod wykop fundamentów, wykop fundamentów na 8 budynkach, wykonanie ław fundamentowych - 25% II ETAP – 15.11.2026r. - 15.01.2027 r. wykonanie ścian fundamentowych wraz z izolacją i zasypką na 8 budynkach, , ułożenie hydrauliki podposadzkowej na 4 budynkach, wykonanie chudego betonu na 4 budynkach , - 25% III ETAP – 15.01.2027r. - 15.04.2027r. ułożenie hydrauliki podposadzkowej na 4 budynkach, wykonanie chudego betonu na 4 budynkach, wykonanie ścian nośnych na 4 budynkach, wykonanie stropów monolitycznych lanych nad ścianami parteru na 4 budynkach - 20% IV – 15.04.2027r - 15.07.2027r - wykonanie ścian nośnych parteru na 4 budynkach , wykonanie stropu monolitycznego nad parterem 4 budynków, wykonanie ścian szczytowych na 4 budynkach , rozpoczęcie pokryci dachowego na 4 budynkach (więźba dachowa) , montaż stolarki okiennej na 4 budynkach, rozpoczęcie instalacji elektrycznej , rozpoczęcie ocieplenia zewnętrznego budynków, rozpoczęcie tynków wewnętrznych -- 20% V ETAP – 15.07.2027 r. - 31.12.2027 r. montaż stolarki okiennej

	na 4 budynkach i drzwiowej na 8 budynkach, wykonanie instalacji hydraulicznej na 8 budynkach , zakończenie ocieplenia zewnętrznego , wykonanie pokrycia dachowego na 8 budynkach , zakończenia tynków wewnętrznych w 8 budynkach, wykonanie wylewek w 8 budynkach , zagospodarowanie terenu, posprzątanie terenu, - 10%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena może ulec zmianie w przypadku zmiany powierzchni lub stawki VAT oraz w sytuacji niezależnej od dewelopera np. pandemia, wojna.
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA 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, a 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 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej: 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (dalej „Ustawa Deweloperska"); 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej; 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy Deweloperskiej 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, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej, w terminie wynikającym z niniejszej umowy; 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 Deweloperskiej; 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 Deweloperskiej; 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, Ustawy Deweloperskiej w terminie określonym w tym przepisie; 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej; 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, nabywca ma prawo odstąpienia od 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 umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, 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, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3. 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 Deweloperskiej. 7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej, 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, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

INNE INFORMACJE

Nie dotyczy

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 użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje ;

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

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

1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości ;

2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;

3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy , o którym mowa w art . 29 ust . 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r . - Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno - budowlanej nie wniósł sprzeciwu;

4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku :

a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata - sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku ,

b) realizacji inwestycji przez spółkę celową - sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej ;

5) projektem budowlanym ;

6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;

7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu ;

8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu ;

9) dokumentem potwierdzającym :

a) zgodę 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 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 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 BPS s.a. o. Kielce [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy] , 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 BPS s.a. o/Kielce[nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy],

-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.

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 .

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	.....zł brutto
Powierzchnia użytkowa lokalu	Budynek typ 1- .....

mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Budynek typ 2 –	
Cena m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	..... zł/m2 brutto	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 st.1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust.2 ustawy z dnia 20 maja 2021r. o chronię praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.	**Termin przeniesienia praw własności: 30/06/2028**	
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 2021r. o chronię praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.	Liczba kondygnacji	Budynek 1 kondygnacyjny z poddaszem użytkowym do własnej adaptacji.
	Technologia wykonania	Zgodnie z załącznikiem nr 1 do prospektu
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Brak części wspólnych
	Liczba lokali w budynku	1
	Liczba miejsc postojowych zewnętrznych	1
	Dostępne media w budynku	-Instalacja wodno-kanalizacyjna, -Instalacja elektryczna , - pompa ciepła
	Dostęp do drogi publicznej	Tak
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych	Nie dotyczy	

Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Powierzchnia użytkowa domu jednorodzinnego – budynek typ 1 : 94,42m^2, składającego się z wiatrołapu 6,81m2, komunikacja 4,86m2, salonu+ aneks kuchennym 38,41m2, pomieszczenie techniczne + pralnia 5,38, pokój 10,33m2, garaż 23,04m2 oraz poddasza użytkowe do własnej adaptacji 58,12 m2. lub Powierzchnia użytkowa domu jednorodzinnego – budynek typ 2: 71,38m^2, składającego się z wiatrołapu 6,81 m2, komunikacja 4,86m2, pomieszczenie techniczne + pralnia 5,38m2 salonu+ aneks kuchenny 38,41m2, , łazienki 5,59m2, pokój 10,33m2, oraz poddasza użytkowe do własnej adaptacji 58,12 m^2. Standard wykończenia zgodnie z załącznikiem nr 2 do prospektu
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	-
Informacja 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

JMS INWESTYCJE SP. Z O.O.
25-825 Kielce, ul. Radoszycka 10
NIP 959-20-85-488
REGON 542461000

.....

SEBASTIAN MATUSZCZYK

Załączniki:
1. Technologia wykonania
2. Standard wykończenia