

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data
sporządzenia
prospektu
28.02.2025

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	PG Investments 9 sp. z o.o. KRS: 0000929852	
Adres	ul. Głębocka 56E/35 03-287 Warszawa	
Numer NIP i REGON	NIP: 5871732832	REGON: 520309640
Numer telefonu	+48 535-030-773	
Adres poczty elektronicznej	biuro@przesmyckiego25c.pl	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.przesmyckiego25c.pl	

DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

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

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	brak
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	brak
Data rozpoczęcia	brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	brak
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	brak
Data rozpoczęcia	brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	brak
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Przeciwko deweloperowi nie toczy ani nie toczyło się żadne postępowania egzekucyjne.

I. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	Identyfikator działki: 141804_4.0022.28/13 Działka o nr ewid. 28/13, obr. 22, Piaseczno Adres: Piaseczno, ul. Przesmyckiego

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

Numer księgi wieczystej	WA5M/00273767/0
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	W dziale IV księgi wieczystej znajdują się następujące wpisy: 1) hipoteka umowna na kwotę 8 430 000,00 zł. (słownie złotych: osiem milionów czterysta trzydzieści tysięcy 00/100) na rzecz administratora hipoteki - Mazowieckiego Banku Spółdzielczego w Łomiankach, na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z umowy kredytu obrotowego – deweloperskiego udzielonego w konsorcjum bankowym przez Mazowiecki Bank Spółdzielczy w Łomiankach oraz Warszawski Bank Spółdzielczy. W dziale czwartym księgi wieczystej nieruchomości mogą być ujawnione roszczenia banków w stosunku do nabywców lokali mieszkalnych (kredytobiorców tych banków) o ustanowienie hipotek na lokalach zabezpieczonych kredytem. W/w roszczenia zostaną wykreślone z działu czwartego księgi wieczystej nieruchomości po ustanowieniu odrębnej własności lokali, których dotyczą te wpisy. Podstawę prawną w/w wpisów stanowi art. 20 ust. 5 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych.
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	Nie dotyczy
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	W sąsiedztwie inwestycji przeważa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowania mieszkaniowa jednorodzinna i usługi. W promieniu 100 m. znajduje się droga publiczna (droga powiatowa)– ulica Przesmyckiego. W promieniu 200 m. znajduje się droga publiczna (droga wojewódzka)- ulica Okulickiego, droga publiczna (droga gminna) – ulica Książąt Mazowieckich. Teren inwestycji (działka o nr ewid. 28/13, obr. 22) Piaseczno znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania ustanowionym dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie na podstawie uchwały Nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie. Port Lotniczy im. F. Chopina w Warszawie znajduje się w odległości ok. 16 km od terenu inwestycji. Według danych z mapy akustycznej sporządzonej dla lotniska, działka nie jest objęta zasięgiem mapy emisyjnej hałasów ani mapy terenów zagrożonych hałasem (mapa akustyczna z 2017 r.). W okolicy inwestycji zdarzają się przeloty samolotów na ww. lotnisko.

²⁾ W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

	https://www.lotnisko-chopina.pl/pl/mapa-akustyczna.html	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Aktualnie brak planu ogólnego gminy Obowiązuje studium: Uchwała nr 1589/LII/2014 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 29 października 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	Działka nr 28/12 z obrębu 22 w Piasecznie była objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą nr 427/XVIII/2012 z dnia 15.02.2012 r. Działka znajdowała się w terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (symbol 2MW) w stosunku do którego Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 27.03.2013 r. - sygn. akt. IV SA/WA 2673/12 stwierdził nieważność wskazanej uchwały w części, w tym części tekstowej i graficznej w zakresie § 22 w części ustaleń dla terenów oznaczonych symbolami 1MW i 2MW.
	Inne ⁴⁾	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Nie dotyczy
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy

	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie dotyczy
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ³⁾	Przeznaczenie terenu	3KDW – tereny dróg wewnętrznych 4KDW 5KDW 6KDW 4MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 3MN 3MN/U- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych 3KDZ- tereny dróg zbiorczych (droga powiatowa – ul. Przesmyckiego)
	Maksymalna intensywność zabudowy	4MN, 3MN wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 0,8 dla zabudowy wolnostojącej oraz maksymalnie 1,0 dla zabudowy bliźniaczej, atrialnej i szeregowej

³⁾ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

		3MN/U wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 1,0
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	4MN, 3MN wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 0,8 dla zabudowy wolnostojącej oraz maksymalnie 1,0 dla zabudowy bliźniaczej, atrialnej i szeregowej minimalnie – brak informacji 3MN/U wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 1,0 minimalnie – brak informacji
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	4MN, 3MN maksymalna powierzchnia zabudowy działki wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami nie więcej niż 50%, 3MN/U maksymalna powierzchnia zabudowy działki wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami nie więcej niż 50%
	Maksymalna wysokość zabudowy	4MN, 3MN - wysokość zabudowy mieszkaniowej: maksymalnie 12,0m. od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu; rzędna parteru: maksymalnie 0,8m. nad poziomem terenu, - wysokość zabudowy innej niż mieszkaniowa maksymalnie 8,0m. od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu; w granicach terenu 10MN dopuszczona wysokość 19m. dla obiektów o charakterze dominant, związanych z funkcją muzealniczo - skansenową oraz dla wież widokowych. 3MN/U -wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: maksymalnie 12,0m. od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu; rzędna parteru: maksymalnie 0,8m. nad

		poziomem terenu; w granicach terenu 9MN/U dopuszczona wysokość 19 m. dla obiektów o charakterze dominant związanych z funkcją muzealniczo - skansenową oraz dla elektrowni wiatrowej – wysokość zgodna z wymaganiami technicznymi; - wysokość zabudowy innej niż mieszkaniowa: maksymalnie 8,0m. od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu,
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	4MN, 3MN nakaz utrzymania minimum 60% udziału powierzchni biologicznie czynnej na działce dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, 40% - dla działek z budynkiem z zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej, atrialnej i z budynkiem w zabudowie jednorodzinnej szeregowej 3MN/U nakaz utrzymania minimum 50% udziału powierzchni biologicznie czynnej na działce
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	4MN, 3MN, 3MN/U parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 10 ust. 1 pkt 7 uchwały; § 10 ust. 1 pkt 7 ustala się zabezpieczenie potrzeb parkingowych na terenie własnej działki lub na terenie, do którego inwestor ma tytuł prawny, w ilości co najmniej: a) 2 miejsc parkingowych na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny, b) 1,5 miejsca parkingowe na jedno mieszkanie w budynku mieszkaniowym wielorodzinnym, przy czym 20% tych miejsc parkingowych obowiązkowo należy lokalizować jako ogólnodostępne w poziomie terenu (do miejsc parkingowych w poziomie terenu zalicza się miejsca zlokalizowane w liniach rozgraniczających ulic jednak miejsca te nie są wliczane do wymaganego powyżej wskaźnika miejsc parkingowych dla terenów zabudowy wielorodzinnej),

		c) 3 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług, biur itp.; d) 3 miejsca postojowe na każde 10 osób zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składowych i magazynowych e) 2 miejsca postojowe na 10 użytkowników terenów sportowych i rekreacyjnych
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	
	forma architektoniczna	Budynek mieszkalny wielorodzinny z garażami
	usytuowanie linii zabudowy	Nieprzekraczalna linia zabudowy ustalona w odległości 4 m od projektowanej linii rozgraniczającej (6 m od zachodniej granicy działki nr 28/13)
	intensywność wykorzystania terenu	Wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40% Zachowanie co najmniej 40% terenu inwestycji jako teren biologicznie czynny
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Ochrona przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody, gleby – przez spełnienie warunków zawartych w przepisach szczegółowych
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy

	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa komunikacyjna z ulicy Przesmyckiego poprzez działkę drogową nr ewid. 28/11 Liczba miejsc postojowych dla samochodów na terenie inwestycji: 1,5 miejsca postojowego/ lokal mieszkalny Zgodnie z decyzją z dnia 17 lutego 2021 roku, wydaną z upoważnienia Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno ustalającą warunki zabudowy dla inwestycji – budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami na działce ewidencyjnej nr 28/13 z obrębu 22 położonej przy ulicy Przesmyckiego 25C w Piasecznie, pas o szerokości 2 m wzdłuż zachodniej granicy działki zajmuje chodnik i fragment jezdni, prowadzące do budynków wielorodzinnych Przesmyckiego 25D, 25E, 25F, położonych na północ od działki; teren o powierzchni około 54 m² (pięćdziesiąt cztery metry kwadratowe) powinien zostać dołączony do drogi wewnętrznej na działce nr 28/11 (dwadzieścia osiem łamane przez jedenaście).
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków sanitarnych: woda z sieci wodociągowej, ścieki sanitarne do sieci kanalizacji sanitarnej; Zaopatrzenie w energię elektryczną i w gaz – z sieci; Wody opadowe – zagospodarować na terenie działki inwestycyjnej

	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	zachowanie co najmniej 40% (czyli ok. 516 m ²) terenu inwestycji jako teren biologicznie czynny
	nadziemna intensywność zabudowy	wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 40% (czyli do ok. 516 m ²)
	wysokość zabudowy	- wysokość elewacji frontowej (jej gzymsu lub attyki) – od 8 do 10m, - wysokość najwyższej krawędzi dachu budynku – do 12 m
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁴⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Według załącznika nr 1
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Według załącznika nr 1
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Postępowania ws. oceny oddziaływania przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko Budowa zespołu budynków hal magazynowo-produkcyjno-usługowych oraz budynku portierni, instalacji fotowoltaicznej, zbiornika wody do celów pożarowych i budynku pompowni, parkingów i wjazdów wraz z towarzyszącą infrastrukturą w Piasecznie przy ul. Okulickiego 7/9 Data wniosku: 25.04.2022 r. Budowa Data Center wraz z towarzyszącą infrastrukturą w Piasecznie przy ul. Okulickiego 7/9 Data wniosku: 31.12.2021 r. Informacje o decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach wydanych przez Urząd Miasta i Gminy Piaseczno, Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa wyszczególnione są w piśmie z dnia 27.07.2022 r.

⁴⁾ 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.

		<u>Źródło:</u> pismo Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno z dnia 27.07.2023 r. Dyrektor RDLP w Warszawie nie wydawał decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla tego obszaru. <u>Źródło:</u> pismo Dyrektora RDLP w Warszawie z dnia 2.02.2023 r. Informacje o decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach wydanych przez Starostwo Powiatowe w Piasecznie wyszczególnione są w wykazie ekoportal. <u>Źródło:</u> https://wykaz.ekoportal.pl/CardList.seam?urząd=Starostwo%20Powiatowe%20w%20Piasecznie
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Według załącznika nr 1
	miejscowych planach odbudowy	Na terenie gminy Piaseczno nie uchwalono planu rewitalizacji ani planu odbudowy. <u>Źródło:</u> pismo Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno z dnia 27.07.2023 r.
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie, Zarząd Zlewni w Łowiczu poinformował, że mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego nie zawierają informacji na temat jakichkolwiek planowanych inwestycji. <u>Źródło:</u> pismo RZGW z dnia 7.02.2023 r.
	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	Gmina Informacje o planowanych realizacjach inwestycji drogowych przez Urząd Miasto i Gminy Piaseczno wyszczególnione są w piśmie z dnia 27.07.2022 r.

		<u>Źródło:</u> pismo Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno z dnia 27.07.2023 r. Powiat Zadania objęte interwencją Planu Rozwoju Lokalnego Powiatu Piaseczyńskiego <u>Źródło:</u> https://bip.piaseczno.pl/public/getFile?id=271056 (str. 150-154)
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak informacji w publicznie dostępnych dokumentach. Wniosek o udostępnienie informacji publicznej
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak informacji w publicznie dostępnych dokumentach. Wniosek o udostępnienie informacji publicznej.
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie, Zarząd Zlewni w Łowiczu poinformował, że w promieniu 1 km nie wydano decyzji o pozwoleniu na realizację budowli przeciwpowodziowych. <u>Źródło:</u> pismo RZGW z dnia 7.02.2023 r.

	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak informacji w publicznie dostępnych dokumentach. Wniosek o udostępnienie informacji publicznej.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak informacji w publicznie dostępnych dokumentach. Wniosek o udostępnienie informacji publicznej.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak informacji w publicznie dostępnych dokumentach. Wniosek o udostępnienie informacji publicznej.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy

	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak informacji w publicznie dostępnych dokumentach. Wniosek o udostępnienie informacji publicznej.
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak ⁵	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja Starosty Piaseczyńskiego z dnia 20.10.2022 r. nr 1658/2022	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na budowę budynku	24.10.2022 r.	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	

⁵ Niepotrzebne skreślić.

Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Planowany termin rozpoczęcia robót budowlanych: 01.04.2023 r. Planowany termin zakończenia prac budowlanych: 30.09.2024 r.	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	30.06.2025 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1 budynek wielorodzinny
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Nie dotyczy
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Ostateczna powierzchnia Lokalu Mieszkalnego zostanie ustalona po wykonaniu ścianek działowych, posadzek zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022-07	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	- 25% środki własne, - 75% środki pochodzące z kredytu Deweloperskiego
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Mazowiecki Bank Spółdzielczy w Łomiankach oraz Warszawski Bank Spółdzielczy w konsorcjum bankowym.
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek po-wierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	0,45% (podstawa prawna: art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym)
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Bank prowadzący Rachunek Powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy i na jego żądanie informuje nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach. Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z Rachunku Powierniczego wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek. Bank wypłaca deweloperowi środki zgromadzone na Rachunku Powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z Rachunku Powierniczego na rzecz dewelopera, na podstawie wpisu	

	kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane i zgodnie z art. 17 Ustawy. Prawo wypowiedzenia umowy prowadzenia Rachunku Powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów.			
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Mazowiecki Bank Spółdzielczy w Łomiankach			
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Nazwa Etapu	Opis Etapu	Planowana data zakończenia Etapu	% wartość wypłaty
	Etap I	Zakup działki, Projekt, Przygotowanie placu budowy, wykop	do 01.04.2023	25%
	Etap II	Stan zero: wykonanie ław i ścian fundamentowych wraz z izolacjami, montaż instalacji kanalizacji pod posadzkowej. Zasyпки, parter - murowanie ścian nośnych, wieńce żelbetowe, strop nad parterem.	do 30.06.2023	10%
	Etap III	Schody żelbetowe, kanały wentylacyjne - piony, murowanie ścian nośnych I i II piętra, strop nad I piętrem , bez wykonania stropodachu.	do 30.09.2023	18%
	Etap IV	Stropodach; montaż pokrycia dachu oraz rynien, murowanie ścian dachowych, montaż instalacji elektrycznej i teletechnicznej.	do 31.12.2023	15%
	Etap V	Montaż drzwi zewnętrznych, stolarka okienna , wykonanie tynków, montaż instalacji wodno-kanalizacyjnej, montaż orurowania instalacji centralnego ogrzewania.	do 31.03.2024	12%
	Etap VI	Wykonanie elewacji, wykonanie ocieplenia wełną, przygotowanie pod montaż pomp ciepła, montaż osprzętu elektrycznego. Wykonanie przyłącza elektrycznego, gazowego, wod-kan, montaż ogrodzenia, podjazdów, utwardzenie drogi dojazdowej między lokalami.	do 30.06.2024	10%
	Etap VII	Zakończenie budowy. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.	do 30.09.2024	10%

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Nie przewiduje się waloryzacji ceny. Cena może ulec zmianie w przypadku wystąpienia różnicy powierzchni oraz zmiany stawki podatku VAT. Szczegółowe postanowienia zawiera wzór umowy deweloperskiej, stanowiącej Załącznik nr 4 do prospektu informacyjnego. Wyciąg z poniższych postanowień umowy deweloperskiej poniżej. - w przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy planowaną powierzchnią lokalu, wynikającą z dokumentacji projektowej, a powierzchnią wynikającą z ostatecznego obmiaru dokonanego po jego wybudowaniu, o więcej niż 2% (dwa procent), cena lokalu mieszkalnego ulegnie stosownej zmianie, - w przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy planowaną powierzchnią lokalu, wynikającą z dokumentacji projektowej, a powierzchnią wynikającą z ostatecznego obmiaru dokonanego po jego wybudowaniu, o więcej niż 2%, Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym został poinformowany o zmianie powierzchni, - powyższe postanowienia nie mają zastosowania w przypadku, gdy zmiana powierzchni wynika z uwzględnionych zmian lokatorskich wprowadzonych na życzenie Nabywcy, - Cena Lokalu może ponadto ulec zmianie w przypadku zmiany stawki VAT, przy czym w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT) nowa cena zostanie obliczona w następujący sposób: a) w razie podwyższenia stawki podatku – Cena zostanie podwyższona o kwotę stanowiącą różnicę między sumą ceny netto i nowej stawki VAT oraz dotychczasowej ceny brutto; w takim przypadku Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 14 (czternastu) dni od daty otrzymania zawiadomienia o zmianie Ceny. b) w razie obniżenia stawki podatku – Cena zostanie obniżona o kwotę stanowiącą różnicę pomiędzy dotychczasową ceną brutto, a kwotą stanowiącą sumę ceny netto i nowej stawki VAT. - Nabywcy będzie przysługiwało prawo do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni od otrzymania zawiadomienia o zwiększeniu Ceny oraz do otrzymania zwrotu zapłaconej części Ceny w terminie 14 dni od dnia odstąpienia od Umowy.
--	---

⁷⁾ Zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

* Niepotrzebne skreślić.

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM

Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Szczegółowe postanowienia zawiera wzór umowy deweloperskiej, stanowiącej Załącznik nr 4 do prospektu informacyjnego. Wyciąg z poniższych postanowień umowy deweloperskiej poniżej. 1. Nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej: 1) jeżeli niniejsza umowa deweloperska nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 albo art. 36 Ustawy, 2) jeżeli informacje zawarte w niniejszej umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, które zostały wyraźnie podkreślone w sposób jednoznaczny i widoczny, 3) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy, zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy, Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie lub jego załącznikach, 4) informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu jej podpisania, 5) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze Prospektu Informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy, 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę własności Lokalu w terminie określonym w niniejszej umowie deweloperskiej, 7) w przypadku, gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy 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, 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 roku – Prawo upadłościowe. 2. W przypadkach, o których mowa w § 10.1. pkt 1) - 5) niniejszej Umowy, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia. 3. W przypadku, o którym mowa w § 10.1. pkt 6) niniejszej Umowy, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej, Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120 (stu dwadzieścia) dniowy termin na przeniesienie własności Nieruchomości, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy. 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy. 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej 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 niniejszej umowy deweloperskiej 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 niniejszej umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczeń pieniężnych w terminie lub w wysokości określonych w niniejszej Umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.
8. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.
9. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy deweloperskiej dla swej ważności wymaga formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, przy czym, w przypadku oświadczenia Nabywcy, jest ono skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia wynikającego z niniejszej umowy.
10. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej przez Dewelopera, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia wynikającego z niniejszej umowy - w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.
11. Strony zgodnie ustalają, że powyższe postanowienia dotyczące prawa Stron do odstąpienia od umowy deweloperskiej mają odpowiednie zastosowanie do prawa Stron do odstąpienia od umowy przedwstępnej dotyczącej nabycia udziału we współwłasności Nieruchomości Drogowej.
12. W celu uniknięcia wątpliwości, Pełnomocnik Dewelopera i Nabywca oświadczają, że ich zgodnym zamiarem jest zbycie przez Dewelopera i nabycie przez Nabywcę przedmiotowego udziału w Nieruchomości Drogowej jedynie w przypadku nabycia przez Nabywcę Lokalu. Z uwagi na powyższe Strony zgodnie postanawiają, że w razie, gdyby którakolwiek ze stron odstąpiła od umowy deweloperskiej, oświadczenie takie będzie stanowiło także oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej dotyczącej udziału we współwłasności Nieruchomości Drogowej.

Prawo do odstąpienia od umowy przysługuje także w przypadku zmiany powierzchni lokalu oraz zmiany stawki podatku VAT na warunkach opisanych w rubryce powyżej.

INNE INFORMACJE	
I. Informacja: 1) o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; Mazowiecki Bank Spółdzielczy w Łomiankach wyrazi zgodę na zwolnienie zbywanego mienia spod obciążenia powołaną hipoteką i bezobciążeniowe wyodrębnienie do osobnej księgi wieczystej – po dokonaniu przez Nabywcę wpłat wszelkich należności za nabywane niniejszym aktem mienie na podany dalej w umowie deweloperskiej otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy. 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym - o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje Nie dotyczy	

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, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
 - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym - zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

Spotkania w celu zapoznania się z dokumentacją po wcześniejszym kontakcie telefonicznym z działem sprzedaży

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Mazowieckim Banku Spółdzielczym w Łomiankach prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Mazowieckiego Banku Spółdzielczego w Łomiankach,
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu

Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,

- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,

- wypłata środków gwarantowanych - co do zasady - następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy,

- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,

- Mazowiecki Bank Spółdzielczy w Łomiankach korzysta także z następujących znaków towarowych: MBS Bank

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 2324, 2339, 2640 i 2707 oraz z 2023 r. poz. 180, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843).

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

Nie dotyczy