Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

[Data sporządzenia prospektu]

PROSPEKT INFORMACYJNY

Przedsięwzięcie Deweloperskie Stella Residence Etap 2

Zadanie Inwestycyjne 1

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	**SMART GROUP DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ** **FORMA PRAWNA: spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** **NR KRS: 0000960735**	
Adres	**Aleja Krakowska nr 225, 05-552 Łazy**	
Numer NIP i REGON	**NIP: 1231509997**	**REGON: 521516513**
Numer telefonu	**509 500 841**	
Adres poczty elektronicznej	**sprzedaz@stellaresidence.pl**	
Numer faksu	**--------**	
Adres strony internetowej dewelopera	**www.stellaresidence.pl**	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	----------
Data rozpoczęcia	----------
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	----------
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	----------
Data rozpoczęcia	----------
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	----------
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	----------
Data rozpoczęcia	----------
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego[1)]	**Walendów, gm. Nadarzyn, ul. Nad Utratą, dz. nr ew. 39/16, 39/17, 39/18, 40/10, 39/44, 40/11, 39/45 Obręb 0016 Walendów**
Numer księgi wieczystej	**WA1P/00151127/6, WA1P/00087123/8**

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

<table>
<tr><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej</td><td colspan="2">Brak wpisów</td></tr>
<tr><td>W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości[2)]</td><td colspan="2">Nie dotyczy</td></tr>
<tr><td>Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia[3]</td><td colspan="2">Nie dotyczy</td></tr>
<tr><td rowspan="5">Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</td><td>Plan ogólny gminy</td><td rowspan="5">Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji:

Brak uchwalonego Planu ogólnego gminy. Rada Gminy Nadarzyn powzięła uchwałę nr II.14.2024 z 15 maja 2024r. o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego Gminy Nadarzyn
Link do strony internetowej:
<u>https://bip.nadarzyn.pl/1016,plan-ogolny</u>

Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn uchwalone uchwałą Nr XLII/420/2014 Rady Gminy Nadarzyn z 26 marca 2014 r., a następnie zmienione na podstawie uchwał Nr XXI.262.2016 z 31 sierpnia 2016 r. oraz Nr LXVII.874.2023 z 1 marca 2023 r.,
Link do strony internetowej</td></tr>
<tr><td><u>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego</u></td></tr>
<tr><td>Miejscowy plan rewitalizacji</td></tr>
<tr><td>Miejscowy plan odbudowy</td></tr>
<tr><td>Inne[4]</td></tr>
</table>

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

[3] W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

[4] Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach:

1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
7) uznania zabytku za pomnik historii,
8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

		https://bip.nadarzyn.pl/792,planowanie-przestrzenne **Link do geoportalu, na którym przedstawiono granice ustaleń aktu:** https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/Imgp_2.html?gpmap=gp0 **Uchwała nr XXXVIII/649/2005 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 22 czerwca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Walendów i Szamoty w gminie Nadarzyn opublikowana w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z dnia 26 lipca 2005 r. Nr 173, poz. 5526, wraz ze zmianą wynikającą z Uchwały Nr XXXI/272/2009 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 stycznia 2009 r., dalej: MPZP**
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	**Teren objęty inwestycją oznaczony jest symbolem M o przeznaczeniu terenu:** - **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem M/MR, z siedliskami rolniczymi na działkach oznaczonych na rysunku planu symbolem M/MR** **Funkcje (przeznaczenie) terenów:** **1) przeznaczenie podstawowe:** **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z budynkami w układzie wolno stojącym i bliźniaczym;** **2) przeznaczenie uzupełniające:** **a) budynki gospodarcze i garaże o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m2,** **b) budynki gospodarcze w siedliskach rolniczych wskazanych na rysunku planu jako działki M/MR,** **c) infrastruktura techniczna dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, dojazdy, dojścia, podjazdy, zieleń, miejsca postojowe;** **3) przeznaczenie dopuszczalne:** **a) w budynku mieszkalnym lub gospodarczym dopuszcza się lokowanie wbudowanych usług towarzyszących, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 16 MPZP pod warunkiem, że działalność ta nie spowoduje wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t, ani wzmożonego ruchu samochodów osobowych, oraz, że usługi zajmować będą nie więcej niż 30 % powierzchni całkowitej**

		budynku mieszkalnego albo gospodarczego, **b) dopuszcza się zachowanie zabudowy z funkcją usługową na zainwestowanych terenach, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 20 MPZP,** **c) dopuszcza się zachowanie siedlisk rolniczych wskazanych na rysunku planu jako działki M/MR,** **d) zieleń urządzona, stawy, mała architektura na fragmentach działek położonych w W.O.CH.K. oraz wzdłuż Rowu Marysińskiego,** **4) wzdłuż rzeki Utraty i Rowu Marysińskiego ustala się wydzielanie odpowiednio długich działek aby zabudowę na tych działkach można było zlokalizować poza granicą W.O.CH.K. i terenami ZN lub poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy od Rowu Marysińskiego;** **5) minimalną szerokość wydzielonych nowych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej ustala się na 20 m;** **6) zachowuje się działki siedlisk rolniczych wskazanych na rysunku planu jako działki M/MR.**
	Maksymalna intensywność zabudowy	**W MPZP brak ustalenia wskaźników maksymalnej intensywności zabudowy.**
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	**W MPZP brak ustalenia wskaźników maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy.** **Minimalne powierzchnie działek z zabudową mieszkaniową jednorodzinną - 1000 m2.** **Pozostałe dane jak poniżej.**
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	**W MPZP brak ustalenia wskaźników maksymalnej powierzchni zabudowy.**
	Maksymalna wysokość zabudowy	**Maksymalna wysokość zabudowy:** **1. wysokości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 2,5 kondygnacji,** **2. wysokości budynków gospodarczych i garaży do 1 kondygnacji,**

		3. wysokości budynków gospodarczej na działkach M/MR do 1,5 kondygnacji, **4. wysokość zachowanej zabudowy usługowej do 1,5 kondygnacji.**
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	**Na każdej działce budowlanej co najmniej 50 % powierzchni biologicznie czynnej**
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	**2 miejsca postojowe na 1 dom na własnej działce**
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	**1. Objęcie obszaru MPZP zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz docelowo odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu.** **2. Zasady utrzymania porządku i czystości wynikają z obowiązujących w tym zakresie aktów prawa miejscowego.** **3. Nakaz zachowania szpalerów zieleni wzdłuż dróg, zieleni nadwodnej osiedlowej, zieleni towarzyszącej zabudowie.** **4. Dla poszczególnych terenów ustala się minimalny % powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu inwestycji wskazany w niniejszym Prospekcie Informacyjnym).** **5. Docelowo odwodnienie do kanalizacji deszczowej, pokrytych nieprzepuszczalnymi nawierzchniami terenów UP, usług w terenie MU, M/US i UO/US oraz terenów komunikacji.** **6. Odwodnienie terenów zabudowy mieszkaniowej M, ML/M, M/MR, MU/MR i R/MR odbywać się będzie na własnych działkach do gruntu lub rowu.** **7. Stopniowa eliminacja (również poprzez zmianę funkcji) z terenów zabudowy mieszkaniowej instalacji (hurtownie itp.) na podstawie przeglądu ekologicznego.** **8. Zakaz lokalizacji obiektów usługowych i produkcyjnych oraz obiektów budowlanych służących do produkcji rolniczej, których oddziaływanie na środowisko powoduje przekroczenie**

		standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący usługi posiada tytuł prawny. Pod pojęciem szkodliwego oddziaływania na środowisko rozumie się hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji. **9. Budowa obiektów produkcyjno – usługowych, handlu hurtowego oraz biurowo – administracyjnych może odbywać się pod warunkiem jednoczesnej budowy infrastruktury technicznej i komunikacji, co najmniej w granicy lokalizacji przedsięwzięcia.** **10. W zasięgu obszarów z poziomem wody gruntowej powyżej 1 m p. p. t. wszelkie konieczne uzbrojenie powinny być prowadzone w płytkich wykopach, nie naruszając stosunków wodnych.** **11. W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem opałowym lekkim albo innymi paliwami ekologicznie czystymi.**
	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	**Dla terenu M:** **1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów M i M/MR od strony przyległych istniejących i projektowanych dróg: zbiorczych KUZ, dróg lokalnych KUL, dróg dojazdowych KUD i dróg wewnętrznych przez własną działkę.** **2. Ustala się szczególne warunki powiązań dróg zbiorczych i dróg lokalnych z terenami otaczającymi M, przez co należy rozumieć ograniczenie liczby nowych zjazdów, a także zakaz tworzenia skrzyżowań i włączeń nie**

		wyznaczonych na rysunku planu bez uzgodnienia z zarządcą drogi. **3. Szerokości w liniach rozgraniczających dróg należy przyjmować zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.** **4. Wskazuje się drogi wewnętrzne o szerokościach w liniach rozgraniczających równych i mniejszych niż 8 m jako drogi do zabudowy mieszkaniowej bez funkcji usługowych.** **5. Ustala na 10 m w liniach rozgraniczających drogi wewnętrzne wskazane i możliwe do wyznaczenia przy podziale geodezyjnym, jako drogi do zabudowy mieszkaniowej z funkcją usługową.** **6. Wskazuje się postulowany układ dróg wewnętrznych do uściślenia w decyzji podziałowej i ustala połączenia tych dróg z drogami publicznymi.** **7. Zachowuje się układ dróg wewnętrznych z ustalonymi włączeniami tych dróg do dróg publicznych.** **8. Odpowiednią ilość miejsc postojowych, według wskaźników, o których mowa w § 35 MPZP należy zapewnić na własnych działkach.** **9. Nie ogranicza się realizacji miejsc postojowych wzdłuż dróg dojazdowych, KUD i dróg wewnętrznych.**
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	**1. Dla nowej zabudowy, ustala się zasadę, że inwestor przed oddaniem obiektów do użytkowania, wyposaża je w następujące urządzenia infrastruktury technicznej:** **1) zaopatrzenie w wodę:** **a) istniejąca gminna sieć wodociągowa powiązana w jeden system, sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) roz-budowywana, przyjmując jako źródło zasilania wodociągu gminnego, ujęcie w Walendowie (poza obszarem planu);** **b) do czasu rozbudowy sieci wodociągowej plan dopuszcza indywidualne ujęcia wody;** **c) ze względu na wymagania przeciwpożarowe ustala się stosowanie hydrantów zewnętrznych;**

		2) odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków: **a) docelowo z terenów zabudowy mieszkaniowej i usług ścieki odprowadzone będą do sukcesywnie rozbudowywanej sieci kanalizacji rozdzielczej z odprowadzeniem do komunalnej oczyszczalni ścieków (poza obszarem planu na gruntach d. PGR Walendów) z odprowadzeniem po oczyszczeniu do rzeki Utraty;** **b) do czasu wybudowania systemu kanalizacji dopuszcza się dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej odprowadzenie ścieków bytowo – gospodarczych do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości płynne. Do zbiorników musi być zapewniony dojazd samochodów asenizacyjnych;** **c) wyklucza się lokowanie „przydomowych oczyszczalni ścieków" z rozsączkowaniem w terenach W.O.CH.K. w terenach zmeliorowanych i z wysokim poziomem wody gruntowej;** **d) po oddaniu do eksploatacji (w przyległej do działki ulicy) sieci kanalizacyjnej inwestor ma obowiązek podłączenia się, na własny koszt do wyżej wymienionej sieci;** **e) dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo tłocznych (pompowni) bez zmiany planu;** **3) odprowadzenie wód opadowych:** **a) system odprowadzenia wód opadowych wymaga szczegółowego opracowania specjalistycznego z zakresu określenia możliwości hydraulicznych odbiorników („Zlewniowy program hydrauliczny przepustowości cieków wodnych zlewni Utraty");** **b) wody opadowe z dachów, z terenów zabudowy mieszkaniowej odprowadzane będą według rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo do gruntu (w przypadku występowania wystarczająco chłonnej powierzchni biologicznie czynnej) lub do rowu;** **c) postuluje się takie kształtowanie odwadnianych terenów mieszkaniowych, aby wody opadowe odprowadzane były na tereny zielone;** **d) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, po podczyszczeniu, odprowadzane będą do rowów;**

		e) zakazuje się odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji; **4) zasilanie w energię elektryczną z istniejącego układu sieci dla wszystkich potencjalnych odbiorców do celów tradycyjnych z napowietrznych i podziemnych sieci elektroenergetycznych 15 kV wyprowadzonych z istniejących RPZ Sękocin, Tarczyn i projektowanej RPZ „Nadarzyn”:** **a) projektowane inwestycje będą zaopatrywane w moc z nowych stacji transformatorowych lub stacji istniejących pod warunkiem pełnego pokrycia zapotrzebowania zgodnie z warunkami określonymi przez właściwy zakład energetyczny;** **b) ustala się w zagospodarowaniu terenu udostępnienie służbom energetycznym wszystkich, należących do przedsiębiorstwa, urządzeń energetycznych występujących na terenie obowiązywania planu w celu przeprowadzenia prac związanych z bezpośrednią i prawidłową eksploatacją w/ w urządzeń;** **c) ustala się zachowanie urządzeń energetycznych występujących na terenie w postaci napowietrznych lub kablowych linii energetycznych n n;** **d) postuluje się zamianę (kolizyjnych z nową zabudową mieszkaniową) napowietrznych linii energetycznych 15 kV na linie podziemne kablowe;** **e) zachowuje się istniejące stacje transformatorowe;** **f) należy liczyć się z koniecznością budowy stacji transformatorowej SN/nn, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią, dla których wyznacza się postulowane rejony lokalizacji (działki o wymiarach 2 m x 3 m) położone w zasięgu dojazdu samochodem ciężarowym; wokół stacji ustala się strefę wolną od zabudowy w promieniu 3 m dla budynków z materiałów niepalnych i 5 m dla budynków z materiałów palnych a zmiana lokalizacji stacji transformatorowej nie będzie wymagała zmian planu;** **5) zasilanie w gaz:** **a) przyjmuje się, że gaz dostarczany będzie w miarę potrzeb z istniejących podziemnych sieci, po spełnieniu warunków techniczno – ekonomicznych i w uzgodnieniu z**

		operatorem siecią z istniejącej (poza obszarem planu) stacji **b) redukcyjno – pomiarowej Io Janki połączonej ze stacją redukcyjno – pomiarową Io Radziejowice gazociągiem Ø 200 usytuowanym wzdłuż Trasy Katowickiej (poza obszarem planu);** **c) wzdłuż gazociągów przyjmuje się strefę kontrolowaną dla sieci gazowych** **d) zgodnie z warunkami wynikającymi z odrębnych przepisów;** **e) minimalne zbliżenia ogrodzeń do gazociągów średniego i niskiego ciśnienia wynoszą 0,5 m, a szafki gazowe, otwierane na zewnątrz, winny być sytuowane w linii ogrodzeń dla zabudowy mieszkaniowej lub w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci dla pozostałych typów zabudowy;** **6) przyjmuje się zasilanie w łącza telefoniczne według przyjętych standardów z rozbudowywanej sieci i urządzeń zasilanych z okolicznych centrali automatycznych na warunkach określonych przez operatora sieci. W pobliżu kabla doziemnego CRiT warunki zabudowy należy uzgadniać z Telekomunikacją Polską S.A;** **7) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł wykorzystujących gaz ziemny, gaz płynny olej opałowy lekki, paliwa odnawialne lub energię elektryczną; wyklucza się** **stosowanie pieców opalanych paliwem stałym (zakaz nie dotyczy kominków);** **8) ustala się usuwanie odpadów stałych poza obszarem planu:** **a) ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu, system zbierania i wywozu odpadów o charakterze komunalnym;** **b) na każdej działce należy wydzielić odpowiednie miejsce do selektywnej zbiórki odpadów opróżnianych okresowo, w miarę potrzeb, do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych;** **c) odpady związane z funkcjonowaniem usług i produkcji podlegają utylizacji przez odpowiednie specjalistyczne jednostki.** **2. Ustala się zasadę lokowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg z**

		zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych. **3. W liniach rozgraniczających dróg ustala się rezerwy terenu dla realizacji sieci i przyłączy gazowych i elektroenergetycznych do projektowanej, modernizowanej zabudowy i obiektów przewidzianych w planie, aktualnie w rozumieniu art. 4 pkt. 4 Ustawy „Prawo Energetyczne" z dnia 10 kwietnia 1997 r.** **4. Lokalizacja sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg wymaga uzyskania służebności gruntowej.** **5. Realizacja zabudowy oraz infrastruktury technicznej w miejscach kolizyjnych może nastąpić po usunięciu kolizji pod nadzorem zarządzającego siecią.** **6. Dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacji na podstawie opracowań technicznych bez konieczności zmiany planu pod warunkiem, że ewentualne negatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji.**

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[5]	Przeznaczenie terenu	**Teren objęty inwestycją oznaczony jest symbolem M o przeznaczeniu terenu:** - **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem M, z siedliskami rolniczymi na działkach oznaczonych na rysunku planu symbolem M/MR**
	Maksymalna intensywność zabudowy	**W MPZP brak ustalenia wskaźników maksymalnej intensywności zabudowy.**
	Maksymalna i minimalna nadziemna	**Maksymalna wysokość zabudowy:**

[5] W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację "Brak planu".

	intensywność zabudowy	**a) wysokości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 2,5 kondygnacji,** **b) wysokości budynków gospodarczych i garaży do 1 kondygnacji,** **c) wysokości budynków gospodarczej na działkach M/MR do 1,5 kondygnacji,** **d) wysokość zachowanej zabudowy usługowej do 1,5 kondygnacji.** **Minimalne powierzchnie działek z zabudową mieszkaniową jednorodzinną - 1000 m2.** **Pozostałe dane jak poniżej.**
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	**W MPZP brak ustalenia wskaźników maksymalnej powierzchni zabudowy.**
	Maksymalna wysokość zabudowy	**Maksymalna wysokość zabudowy:** **a) wysokości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 2,5 kondygnacji,** **b) wysokości budynków gospodarczych i garaży do 1 kondygnacji,** **c) wysokości budynków gospodarczej na działkach M/MR do 1,5 kondygnacji,** **wysokość zachowanej zabudowy usługowej do 1,5 kondygnacji.**
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	**Na każdej działce budowlanej co najmniej 50 % powierzchni biologicznie czynnej**
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	**2 miejsca postojowe na 1 dom na własnej działce**
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: **Nie dotyczy**	
	gabaryty	**Nie dotyczy**
	forma architektoniczna	**Nie dotyczy**
	usytuowanie linii zabudowy	**Nie dotyczy**
	intensywność wykorzystania terenu	**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**
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	**Nie dotyczy**
	minimalny udział procentowy	**Nie dotyczy**
	nadziemna intensywność zabudowy	**Nie dotyczy**
	wysokość zabudowy	**Nie dotyczy**
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[6)], zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	**Dopuszczenie zamiany na podziemne napowietrznych linii elektro-energetycznych w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych.** **Modernizacja, rozbudowa i budowa systemu komunikacji – dotyczy dróg publicznych oznaczonych na rysunku symbolami 1KD-L oraz 2KD-L.** **Niezależnie, inwestycje w promieniu 1 km od Inwestycji dopuszczają głównie przedsięwzięcia mające charakter osiedli domów jednorodzinnych lub budynków wielorodzinnych.**
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	**Brak informacji o przewidzianych inwestycjach**
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	**Rozbudowa i przebudowa istniejącej oczyszczalni ścieków w Nadarzynie zlokalizowanej na dz. nr 129, 152 przy ul.**

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

		Stawowej obr. Walendów (odległość ok. 1,2 km) **Budowa zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędna infrastrukturą towarzysząca na działce ew, nr 138 (odległość ok 1 km)** **Budowa i eksploatacja zespołu przemysłowo- magazynowo- usługowego wraz z przestrzeniami socjalno-biurowymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną na części działki ewidencyjnej nr 69 w Walendowie, gm. Nadarzyn, powiat pruszkowski, województwo mazowieckie (wszczęcie postępowania)**
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	**Brak informacji o przewidzianych inwestycjach**
	miejscowych planach odbudowy	**Brak informacji o przewidzianych inwestycjach**
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	**Brak informacji o przewidzianych inwestycjach w odległości**
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	**Brak informacji o przewidzianych inwestycjach**
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	**Brak informacji o przewidzianych inwestycjach**
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	**Brak informacji o przewidzianych inwestycjach**
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	**Brak informacji o przewidzianych inwestycjach**
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	**Brak informacji o przewidzianych inwestycjach**
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	**Brak informacji o przewidzianych inwestycjach**
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	**Brak informacji o przewidzianych inwestycjach**

	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	**Brak informacji o przewidzianych inwestycjach**
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	**Brak informacji o przewidzianych inwestycjach**
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	**Brak informacji o przewidzianych inwestycjach**
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak	~~nie*~~
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	~~nie*~~
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	~~tak*~~	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	**Decyzja Starosty Pruszkowskiego nr 1553/2024**	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	**Nie dotyczy**	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	**Nie dotyczy**	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	**30.05.2027**	

<table>
<tr><td>Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych</td><td colspan="2">Termin rozpoczęcia prac budowlanych: 11.2025r.
Termin zakończenia prac budowlanych: 30.05.2027r.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</td><td>Liczba budynków</td><td>5 budynków</td></tr>
<tr><td>Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)</td><td>Nie mniej niż 11 m</td></tr>
<tr><td>Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</td><td colspan="2">Na zasadach określonych zgodnie z polską normą PN-ISO 9836:2022-07, to jest:
- w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku (tj. z dokładnością do 0,01 m2),
- dla lokalu w stanie wykończonym, na poziomie podłogi (nie licząc listew przypodłogowych i innych tym podobnych elementów),
- nie będzie wliczana powierzchnia otworów lub nisz na drzwi i okna, ani też powierzchnia zajęta przez stałe przegrody budowlane.
Całkowita powierzchnia użytkowa budynku obejmuje całą powierzchnię budynku z wyjątkiem: powierzchni elementów budowlanych m. in. filarów, kominów powierzchni zajmowanych przez pomieszczenia techniczne instalacji ogólnobudowlanych; powierzchni komunikacji, np. klatki schodowe.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</td><td>Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne</td><td>Środki własne</td></tr>
<tr><td>W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)</td><td>Nie dotyczy</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Środki ochrony nabywców</td><td>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</td><td><s>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</s></td></tr>
<tr><td>Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny[7]</td><td>0,45%</td></tr>
</table>

[7] Zgodnie z art. 48 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 oraz z 2023 r. poz. 1114) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

* Niepotrzebne skreślić.

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	**Deweloper jest w toku zawierania z wybranym bankiem umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego stanowiącego środek ochrony wpłat dokonywanych przez Nabywcę w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego.** **Rachunek powierniczy prowadzony będzie zgodnie z wymogami określonymi w art. 5 pkt 9) Ustawy deweloperskiej. W celu obsługi wpłat i wypłat dokonywanych przez poszczególnych nabywców na rachunek, Bank, otwiera dla każdego nabywcy indywidualny numer otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, na podstawie złożonego przez Dewelopera wykazu nabywców, z którymi będzie podpisywał umowy deweloperskie. Wpłaty środków pieniężnych przez poszczególnych nabywców na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy odbywać się będą na warunkach i w terminach określonych w danej umowie deweloperskiej, przy czym pierwsza wpłata na rachunek powinna nastąpić w terminie do 12 miesięcy od dnia otwarcia rachunku. Wpłaty na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy mogą być dokonywane przez nabywców w formie gotówkowej w placówkach Banku, w placówkach Poczty Polskiej lub w placówkach innych banków oraz bezgotówkowo z rachunku bankowego prowadzonego w innej placówce Banku lub w innym banku. W razie wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko Deweloperowi - środki znajdujące się na rachunku nie podlegają zajęciu. W razie ogłoszenia upadłości Dewelopera - środki pieniężne znajdujące się na otwartym rachunku mieszkaniowym podlegają wyłączeniu z masy upadłości. W związku z realizacją Umowy deweloperskiej Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia Umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz ceny Budynku Mieszkalnego. Przed wypłatą środków pieniężnych Bank dokonuje kontroli realizacji poszczególnych etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego / ujętych w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego; kontrola obejmuje sprawdzenie dokumentacji związanej z realizacją Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz ocenę stanu faktycznego. W trakcie kontroli Bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Koszty kontroli ponosi Deweloper. W przypadku zakończenia ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonego w jego harmonogramie, Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z Umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca. W celu realizacji przez Bank wypłaty środków z otwartego mieszkaniowego**

	rachunku powierniczego Deweloper składa w placówce Banku prowadzącej rachunek dyspozycję wypłaty będącą jednocześnie oświadczeniem o spełnieniu warunków Umowy deweloperskiej oraz o niezaleganiu z rozliczeniami z głównym wykonawcą oraz podwykonawcami, na formularzu obowiązującym w Banku. Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wyłącznie w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek. Bank prowadzący otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, na żądanie Nabywcy, informuje Nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach z rachunku. Prawo wypowiedzenia umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie Bankowi i tylko z ważnych powodów. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego Deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem lub inną kasą umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana. Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z prowadzeniem otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego przez Bank.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	**Bank Spółdzielczy Ziemi Łowickiej Oddział Lesznowola**
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	**I ETAP – do 15.12.2025 r. Wykonanie fundamentów – zakończenie stanu zero – 20%** **II ETAP – do 28.02.2026 r. wykonanie ścian parteru zew. budynku i stropu -20%** **III ETAP – do 28.05.2026 r. Zakończenie stanu surowego otwartego budynków – 10%** **IV ETAP – do 30.06.2026 r. Zakończenie stanu surowego zamkniętego budynków – 10%** **V ETAP – do 30.08.2026 r. Wykonanie instalacji elektrycznych – 10%** **VI ETAP – do 30.10.2026 r. Wykonanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania bez grzejników i bez pieców – 10%**

	VII ETAP – do 31.12.2026 r. Wykonanie tynków i wylewek oraz montaż jednostki grzewczej– 10%. **VIII ETAP – do 30.05.2027 r. Wykonanie zagospodarowania terenu, zakończenie prac wewnątrz i na zewnątrz budynków, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie – 10%**
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	1. **Strony nie przewidują waloryzacji Ceny Sprzedaży.** 2. **Ustalona pomiędzy stronami Cena Sprzedaży uwzględnia obecnie obowiązującą stawkę podatku VAT od sprzedaży nieruchomości zabudowanej Budynkiem Mieszkalnym (zdefiniowanym w Umowie deweloperskiej) w wysokości 8%, wobec czego w przypadku gdyby stawki te uległy zmianie, Cena Sprzedaży zmieni się (stosownie do przepisów nowelizujących ww. stawkę) proporcjonalnie do zmiany stawki podatku, z uwzględnieniem postanowień § 4 ust. 5 lit. g) -i Umowy deweloperskiej.** 3. **W przypadku podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) mającej wpływ na wysokość Ceny Sprzedaży przed dokonaniem przez Nabywcę pełnego rozliczenia Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy. Powyższe prawo Nabywca może wykonać przez złożenie odpowiedniego oświadczenia na piśmie w terminie 14 (czternaście) dni od dnia poinformowania o powyższym przez Dewelopera, nie później jednak niż do nie później jednak niż do dnia odbioru Budynku Mieszkalnego. Nabywca obowiązany jest wyrazić w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z Budynkiem Mieszkalnym ujawnionego na podstawie niniejszej umowy w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości. Nieskorzystanie przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia w powyższym terminie oznacza utratę możliwości skorzystania przez Nabywcę z tego uprawnienia w terminie późniejszym.** 4. **W przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej z powodu podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT), kwoty przypadające do**

	zapłaty po dniu podwyższenia stawki tego podatku zostaną podwyższone o kwotę wynikającą ze wzrostu tej stawki w terminie wskazanym przez Dewelopera, nie krótszym niż 14 (czternaście) dni od dnia doręczenia Nabywcy stosownego wezwania. 5. **W przypadku obniżenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) przed dokonaniem przez Nabywcę pełnego rozliczenia Ceny Sprzedaży w stosunku do stawek obowiązujących w dniu zawarcia Umowy Deweloperskiej, Deweloper odpowiednio obniży Cenę Sprzedaży w taki sposób, że do kwot przypadających do zapłaty po dniu obniżenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) odliczy podatek.** 6. **W przypadku zmiany Ceny Sprzedaży wyżej wskazanej wynikającej ze zmiany stawek podatku od towarów i usług (VAT) i nieskorzystania przez Nabywcę z prawa do odstąpienia od umowy Deweloper doręczy Nabywcy nowy harmonogram płatności, uwzględniający zmianę stawki podatku od towarów i usług (VAT).** 7. **W przypadku, gdy wystąpi różnica pomiędzy projektowaną powierzchnią użytkową Budynku Mieszkalnego a jego powierzchnią użytkową wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej oraz w przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia od Umowy deweloperskiej, o którym mowa w § 7 ust. 2, Cena Sprzedaży ulegnie odpowiednio proporcjonalnemu zmniejszeniu lub zwiększeniu z uwzględnieniem odpowiedniej stawki brutto za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej Budynku Mieszkalnego wynoszącej [...] zł za 1 m2.** 8. **O zmianie Ceny Sprzedaży Deweloper zobowiązuje się powiadomić Nabywcę najpóźniej na siedem dni przed odbiorem Budynku Mieszkalnego. W przypadku, gdy różnica ta zwiększy Cenę Sprzedaży, Nabywca będzie zobowiązany do dopłaty na rzecz Dewelopera tej różnicy w terminie do dnia odbioru Budynku Mieszkalnego, chyba że w ciągu 14 dni złoży oświadczenie o odstąpieniu od umowy na podstawie § 7 ust. 2 Umowy Deweloperskiej. W przypadku, gdy wystąpienie różnicy spowoduje zmniejszenie Ceny Sprzedaży Deweloper zwróci nabywcy kwotę tej różnicy niezwłocznie jednak nie później niż w terminie 14 (czternaście) dni od daty zawiadomienia na rachunek bankowy wskazany przez Nabywcę.**

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

Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	1. **Zgodnie z art. 43 ust. 7 i 8 Ustawy deweloperskiej Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej (§ 7 ust. 1 Umowy deweloperskiej):** **1) Jeżeli Nabywca nie zapłaci w terminie którejkolwiek z rat określonych w Umowie Deweloperskiej, jednakże dopiero po bezskutecznym upływie wyznaczonego 30 (trzydziesto-) dniowego terminu na spłatę zaległości, liczonego od dnia doręczenia Nabywcy pisemnego wezwania, chyba że niespełnienie świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. W przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z Budynkiem Mieszkalnym.** **2) W przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Budynku Mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawo własności, pomimo dwukrotnego doręczenia Nabywcy wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni, chyba że niestawiennictwo Nabywcy spowodowane jest działaniem siły wyższej. W przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości.** 2. **Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej w przypadku wystąpienia różnicy większej niż +/- 2% (plus minus dwa procent) pomiędzy projektowaną powierzchnią użytkową Budynku Mieszkalnego wskazaną powyżej a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej, jak również w przypadku podwyższenia ceny Budynku Mieszkalnego z uwagi na wystąpienie różnicy w powierzchni (niezależnie od wielkości tej różnicy). Prawo to Nabywca może wykonać poprzez złożenie odpowiedniego oświadczenia na piśmie w terminie 14 (czternaście) dni od dnia, w którym Deweloper poinformował Nabywcę o powierzchni użytkowej Budynku Mieszkalnego wynikającej z inwentaryzacji powykonawczej, jednak nie później niż do daty odbioru Budynku Mieszkalnego. Nabywca obowiązany jest również do wyrażenia w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym zgody na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości ujawnionego na podstawie Umowy Deweloperskiej w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości. Jeśli Nabywca nie skorzysta z uprawnienia odstąpienia od umowy w powyższym terminie oznacza to utratę możliwości skorzystania z tego uprawnienia.** 3. **Poza przypadkami określonymi w ustępach poprzedzających, zgodnie z art. 43 ust. 1 Ustawy deweloperskiej Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej, jeżeli:**

	1) umowa nie zawiera elementów wymienionych w art. 35 Ustawy deweloperskiej; **2) informacje zawarte w umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach (za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej);** **3) Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach;** **4) dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu zawarcia umowy;** **5) Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy Deweloperskiej;** **6) Deweloper nie przeniesie na Nabywcę prawa własności nieruchomości w terminie określonym w Umowie Deweloperskiej;** **7) Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy deweloperskiej oraz §3 ust. 5 Umowy Deweloperskiej; w tym przypadku Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy oraz §3 ust. 5 Umowy Deweloperskiej,** **8) 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) Deweloper nie wykona obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie; w tym przypadku Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy deweloperskiej,** **10) Deweloper nie usunie wady istotnej Budynku Mieszkalnego, na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy deweloperskiej,** **11) rzeczoznawca stwierdzi istnienie wady istotnej, o której mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy deweloperskiej,** **12) syndyk zażąda wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.**

	4. **W przypadkach, o których mowa w ust. 3 pkt 1) – 5) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.** 5. **W przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt 6) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120 (studwudziesto) dniowy termin na przeniesienie własności przedmiotu Umowy Deweloperskiej wraz z prawami z nim związanymi, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia, której wysokość będzie równa wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie liczonych od Ceny zakupu, od dnia, w którym upłynął termin na przeniesienie na Nabywcę prawa, o którym mowa w art. 1 Ustawy deweloperskiej, do dnia odstąpienia od Umowy Deweloperskiej bądź przeniesienia na Nabywcę prawa, o którym mowa w art. 1 Ustawy deweloperskiej.** 6. **W przypadku odstąpienia od umowy zgodnie z art. 43 Ustawy Deweloperskiej przez jedną ze stron, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej, przy czym:** **1) gdy Nabywca odstąpi od Umowy Deweloperskiej na podstawie art. 43 ust. 1 Ustawy deweloperskiej, ma obowiązek przedstawić: dokument tożsamości;** **2) oświadczenie o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej we właściwej formie wraz z podaniem podstawy odstąpienia;** **3) zgodę Nabywcy na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości Nabywcy, złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi;** **4) oryginał lub poświadczony notarialnie dowód doręczenia Deweloperowi oświadczenia, o którym mowa w pkt 2) powyżej;** **5) Umowę Deweloperską, jeżeli Bank nie znajduje się w jej posiadaniu;** **6) pisemne oświadczenie Nabywcy, w którym wskazany został numer rachunku bankowego Nabywcy (cesjonariusza), na który mają być przekazane środki wpłacone przez tego Nabywcę na rachunek za pośrednictwem Indywidualnego konta technicznego.** **I) gdy Deweloper odstąpi od Umowy Deweloperskiej na podstawie art. 43 ust. 7 i 8 Ustawy deweloperskiej, wraz z dyspozycją wypłaty Nabywca ma obowiązek przedstawić:** **1) dokument tożsamości;**

	2) **oświadczenie Dewelopera o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej we właściwej formie wraz z podaniem podstawy odstąpienia;** 3) **Umowę Deweloperską, jeżeli Bank nie znajduje się w jej posiadaniu;** 4) **oświadczenie Nabywcy, o którym mowa w ust. I pkt 6) powyżej.** 7. **W przypadku rozwiązania Umowy Deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 43 Ustawy Deweloperskiej, strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu tych oświadczeń.** 8. **W każdym przypadku skutecznego odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Dewelopera lub Nabywcę bądź jej rozwiązania przez strony, Deweloper zwróci Nabywcy wpłacone środki, z uwzględnieniem ewentualnego potrącenia należnej Deweloperowi kary umownej, w terminie 30 (trzydziestu) dni licząc od dnia doręczenia Deweloperowi przez Nabywcę zgody Nabywcy na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczenia wynikającego z zawartej Umowy Deweloperskiej, a zwrot nastąpi przelewem na wskazany przez Nabywcę rachunek bankowy.** 9. **W terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej, Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 roku o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat Nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6) Ustawy deweloperskiej, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od Umowy Deweloperskiej i dacie dokonania zwrotu tych środków.**
INNE INFORMACJE	

I. Informacja o:

1) zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;

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.

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 (nie dotyczy);
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 (nie dotyczy);
8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu (nie dotyczy);
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.

III. Informacja:

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

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Dewelopera,
- 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,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- Deweloper korzysta także z następujących znaków towarowych: nie dotyczy

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. 183, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843).

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

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

<table>
<tr><td>Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</td><td colspan="2">2.990.000 zł</td></tr>
<tr><td>Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</td><td colspan="2">275,03 m2</td></tr>
<tr><td>Cena m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</td><td colspan="2">10.871,54 zł</td></tr>
<tr><td>Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</td><td colspan="2">Planowany termin do 30.09.2027 r.</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</td><td>Liczba kondygnacji</td><td>2 kondygnacje nadziemne</td></tr>
<tr><td>Technologia wykonania</td><td>Technologia tradycyjna, fundamenty - ławy żelbetowe, ściany fundamentowe z bloczków betonowych; więźba dachowa drewniana; stropy żelbetowe, dachówka ceramiczna, okna aluminiowe, ściany konstrukcyjne murowane - Porotherm, izolacja termiczna - styropian grafitowy 20 cm, stolarka okienna i drzwiowa – aluminium; zgodnie z załącznikiem nr 3 do Umowy deweloperskiej</td></tr>
<tr><td>Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości</td><td>Zgodnie z załącznikiem nr 3 do Umowy deweloperskiej</td></tr>
</table>

	Liczba lokali w budynku	**1**
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	**2 miejsca garażowe w budynku**
	Dostępne media w budynku	- **przyłącze elektroenergetyczne,** - **przyłącze wodociągowe,** - **przyłącze kanalizacyjne,** - **pompa ciepła,** - **rekuperacja**
	Dostęp do drogi publicznej	**Dostęp do drogi publicznej ul. Nad Utratą zapewniony przez drogę wewnętrzną (działki nr ew. 39/30 i 39/37), w której nabywcy nabędą udziały we własności**
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	**Nie dotyczy**	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	**Zgodnie z załącznikiem nr 1.** **Zakres i standard prac wykończeniowych zgodnie z załącznikiem nr 2 do Umowy deweloperskiej**	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	**Nie dotyczy**	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	**Nie dotyczy**	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	**Nie dotyczy**	
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	**Nie dotyczy**	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	**Nie dotyczy**	

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

…...……..…

Załączniki:

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