

## PROSPEKT INFORMACYJNY

07.08.2024  
Data  
sporządzenia  
prospektu

**ZADANIE INWESTYCYJNE NR 5 W RAMACH PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO VENTURA VERDE – BUDOWA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH:  
- 4 BUDYNKÓW DWULOKALOWYCH W ZABUDOWIE BLIŹNIACZEJ (BUD. D)**

11.09.2025  
Data aktualizacji  
prospektu

### CZĘŚĆ OGÓLNA

#### I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	VENTURA VERDE spółka z o.o. (adres: 02-814 Warszawa, ulica Słonki 4), wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000996966. Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)
Adres	Adres punktu, w którym jest przedstawiana oferta: 02-495 Warszawa, ul. Dzieci Warszawy 40A lok. U3 Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych
Numer NIP i REGON	NIP, o ile został nadany 9462721595 REGON, o ile taki posiada 523381030
Numer telefonu	22 (419-75-50)
Adres poczty elektronicznej	sprzedaz@ebejot.pl
Numer faksu	-
Adres strony internetowej dewelopera	www.ebejot.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	-
<b>PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	-
Data rozpoczęcia	-
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-
<b>PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
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

<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU</b>	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego <sup>1</sup>	Adres: Stara Wieś gm. Nadarzyn, ul. Grodziska, ul. Dereniowa Działki ewidencyjne nr 44/5, 44/11, 44/12, 44/13, 44/14 z obrębu 0012 Stara Wieś
Nr księgi wieczystej	WA1P/00158127/5 oraz księga wieczysta jaka zostanie założona na wniosek zarejestrowany pod numerem DZ.KW./WA1P/24387/25, po uprzednim odłączeniu działki nr 44/5 z księgi wieczystej nr WA1P/00158127/5.
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości <sup>2</sup>	Zadanie inwestycyjne nr 5 realizowane jest między innymi na działce nr 44/5 (będącej drogą wewnętrzną) o obszarze 0,1845 ha stanowiącej współwłasność Dewelopera, dla której zostanie założona nowa księga wieczysta. Wskazana działka obciążona jest: - na rzecz każdego z właścicieli działki nr 44/3 z obrębu nr 0012 Stara Wieś, objętej księgą wieczystą KW nr WA1P/00118737/2

<sup>1</sup> Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

<sup>2</sup> W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

służebnością gruntową ustanowioną bezterminowo i nieodpłatnie na działce nr 44/2 z jednoczesnym ograniczeniem wykonywania tej służebności do pasa gruntu o szerokości 8 (ośmiu) metrów biegnącego wzdłuż północnej granicy działki nr 44/2 zaznaczonego literami A-B-C-D-A i kolorem czerwonym na szkicu graficznym stanowiącym załącznik do aktu stanowiącego podstawę niniejszego wpisu, na podstawie której: 1) właściciel nieruchomości władnącej uprawniony jest do przejścia i przejazdu przez nieruchomość obciążoną, korzystania z infrastruktury technicznej oraz innych urządzeń i budowli (w tym szlabanów), które będą się znajdować na nieruchomości obciążonej i nie będą wyłączone ze wspólnego korzystania (przy czym wyłączenie to nie może dotyczyć urządzeń i budowli potrzebnych do wykonywania przez właściciela nieruchomości władnącej uprawnienia do przejścia i przejazdu przez nieruchomość obciążoną), 2) obowiązek utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonywania tej służebności (w tym ponoszenia wszelkich kosztów z tym związanych do ponoszenia których, na podstawie odrębnych przepisów prawa, nie jest lub nie będzie zobowiązany właściciel nieruchomości obciążonej) obciąża właściciela nieruchomości obciążonej i właściciela nieruchomości władnącej w częściach równych,

- na rzecz spółki pod firmą: PGE Dystrybucja Spółka Akcyjna z siedzibą w Lublinie nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebnością przesyłu (wygasającą najpóźniej wraz z likwidacją przedsiębiorstwa), obciążającą nieruchomość prawem do korzystania z nieruchomości obciążonej, na której wybudowane zostaną urządzenia elektroenergetyczne, w tym urządzenia powiązane i polegające na prawie do budowy i utrzymywania na nieruchomości obciążonej urządzeń i instalacji elektroenergetycznych w postaci sieci kablowej SN 15kV, kontenerowej stacji transformatorowej 15/0,4kV oraz sieci kablowej nN 0,4kV wraz ze złączami kabłowymi nN 0,4kV, dystrybucji/przesyłu energii elektrycznej za ich pośrednictwem, prawie dostępu i dojazdu do nich niezbędnym sprzętem, usuwania awarii, dokonywania napraw, wykonywania czynności eksploatacyjnych, w tym modernizacji, konserwacji, kontroli, przeglądów, wymiany, przebudowy, rozbudowy, remontu i demontażu, z jednoczesnym ograniczeniem wykonywania tej służebności do: a) gruntu o szerokości 0,5 m (pół metra) i długości 727 m (siedemset dwadzieścia siedem metrów) tj. gruntu o powierzchni 363,5 m<sup>2</sup> (trzysta sześćdziesiąt trzy całe i 5/10 metra kwadratowego) wzdłuż projektowanej sieci kablowej SN 15kV i nN 0,4kV zgodnie ze stanowiącą załącznik nr 1 do aktu stanowiącego podstawę niniejszego wpisu mapą sytuacyjną, b) gruntu o szerokości 4,2 m (cztery całe i 2/10 metra) i długości 5,5 m (pięć całych i 5/10 metra) tj. gruntu o powierzchni 23,1 m<sup>2</sup> (dwadzieścia trzy całe i 1/10 metra kwadratowego) wokół projektowanej kontenerowej stacji transformatorowej 15/0,4kV zgodnie ze stanowiącą załącznik nr 1 do aktu stanowiącego podstawę niniejszego wpisu mapą sytuacyjną, c) gruntu o szerokości 0,3 m (3/10 metra) i długości 0,8 m (8/10 metra) (szt. 31) tj. gruntu o powierzchni 7,44 m<sup>2</sup> (siedem całych i 44/100 metra kwadratowego) dla każdego złącza kablowego nN 0,4kV zgodnie ze stanowiącą załącznik nr 1 do aktu stanowiącego podstawę niniejszego wpisu mapą sytuacyjną, przy czym uprawniony z tytułu służebności po każdorazowych czynnościach i pracach na nieruchomości obciążonej, w terminie 1 (jednego) miesiąca od zakończenia prac zobowiązany jest przywrócić grunt do stanu poprzedniego,

- na rzecz spółki pod firmą: PLJ TELECOM Spółka z ograniczoną

	<p>odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie służebnością przesyłu ustanowioną nieodpłatnie i nieograniczoną w czasie, polegającą na prawie posadowienia na nieruchomości obciążonej sieci telekomunikacyjnej w postaci kabla telekomunikacyjnego/urządzeń telekomunikacyjnych w pasie o szerokości 0,5 m (pół metra) wzdłuż przebiegu trasy kabla telekomunikacyjnego oraz na obszarze 0,6 x 0,6 m przeznaczonym pod słupki telekomunikacyjne i 1,2 x 2,4 m przeznaczonym pod studnie telekomunikacyjne, zgodnie z załącznikiem graficznym do aktu stanowiącego podstawę niniejszego wpisu oraz na prawie wstępu, przechodu, przejazdu i swobodnego dostępu do tych urządzeń w celu wykonania czynności związanych z posadowieniem elementów infrastruktury telekomunikacyjnej, naprawami, remontami, eksploatacją, konserwacją, oraz przebudowami znajdujących się na tej nieruchomości elementów infrastruktury telekomunikacyjnej, a w szczególności prawie wykonywania wykopów i przekopów w wyżej wymienionych celach, z obowiązkiem uprawnionego z tytułu służebności przesyłu do przywrócenia nieruchomości po wykonanych pracach do jej stanu poprzedniego, z ograniczonym zakresem wykonywania tej służebności do części nieruchomości obciążonej, to jest pasa gruntu o szerokości 0,5 m (pół metra) wzdłuż przebiegu trasy kabla telekomunikacyjnego oraz obszaru 0,6 x 0,6 m przeznaczonych pod słupki telekomunikacyjne i obszaru 1,2 x 2,4 m przeznaczonych pod studnie telekomunikacyjne, oznaczonych kolorem czerwonym na mapie stanowiącej załącznik do aktu stanowiącego podstawę niniejszego wpisu; przedmiot wykonywania – działki o numerach ewidencyjnych: 44/5, 44/7, 44/8, 44/9, 44/10, 44/11, 44/12, 44/13, 44/14, 44/15, 44/16, 44/17, 44/18, 44/19, 44/20, 44/21, 44/22, 44/23, 44/24, 44/27, 44/28, 44/29, 44/30, 44/31, 44/32, 44/33, 44/34, 44/35, 44/36, 44/37, 44/38, 44/39, 44/40, 44/41, 44/42, 44/43, 44/44, 44/45, 44/46, 44/47, 44/48, 44/49, 44/50, 44/51.</p>	
<p>Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia<sup>3</sup></p>	<p>Brak obiektów wpływających negatywnie na warunki życia. W bezpośrednim sąsiedztwie użytki rolne – łąki i pastwiska.</p> <p>Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)</p>	
<p>Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	<p>Plan ogólny gminy</p>	<p>UCHWAŁA NR XLII/420/2014 RADY GMINY NADARZYN z dnia 26.03.2014 r. oraz UCHWAŁA NR XXI.262.2016 z dnia 31.08.2016r. i UCHWAŁA NR LIX.749.2022 z dnia 31.08.2022 r.</p> <p><a href="https://www.nadarzyn.pl/801,5-zmiana-studium-gminy-nadarzyn?nobreakup#plik_15185">https://www.nadarzyn.pl/801,5-zmiana-studium-gminy-nadarzyn?nobreakup#plik_15185</a></p>
	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego</p>	<p>UCHWAŁA NR IX.82.2015 RADY GMINY NADARZYN WARSZAWY z dnia 24.06.2015 r.</p>
	<p>Miejscowy plan odbudowy</p>	<p>Brak</p>

<sup>3</sup> W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

	Inne <sup>4</sup>	Brak
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	2MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową 1KDD -teren drogi publicznej dojazdowej 2KDW -teren drogi wewnętrznej
	Maksymalna intensywność zabudowy	maksymalna intensywność zabudowy 1,2
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna intensywność zabudowy 1,2 minimalna intensywność zabudowy 0,1
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	40%
	Maksymalna wysokość zabudowy	12 m (2 kondygnacje + poddasze użytkowe) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych; dla budynków garażowo-gospodarczych max. 6 m (1 kondygnacja)
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	50%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny, b) dla usług handlu - co najmniej 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej, c) dla usług biurowo - administracyjnych – co najmniej 25 miejsc postojowe na 1000 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej, d) dla usług finansowych - co najmniej 4 miejsca postojowe na 100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej, e) dla usług zdrowia - co najmniej 2 miejsca postojowe na 100 m <sup>2</sup>

<sup>4</sup> Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawie:

- 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.

	<p>powierzchni użytkowej i minimum 2 miejsca postojowe na 1 gabinet,</p> <p>f) dla usług oświaty - co najmniej 5 miejsc postojowych na 10 zatrudnionych,</p> <p>12 g) dla usług kultury - co najmniej 2 miejsca postojowe na 10 użytkowników jednocześnie,</p> <p>h) dla usług gastronomicznych - co najmniej 35 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,</p> <p>i) dla obiektów zbiorowego zamieszkania - co najmniej 3 miejsca postojowe na 100 łóżek,</p> <p>j) dla usług sportu i rekreacji - 2 miejsca parkingowe na 10 użytkowników jednocześnie,</p> <p>k) dla pozostałych usług – co najmniej 4 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,</p>
Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Brak
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 określono. Teren przylega bezpośrednio do ul. Grodziskiej (KDZ), z której planowany jest wjazd na teren inwestycji. Teren inwestycji przylega również do drogi bez nazwy, poszerzenie której przewidziano w MPZP (1KDD). W MPZP wyznaczono również drogę wewnętrzną 2KDW. Dopuszcza się również wydzielanie innych dróg wewnętrznych o szerokości min. 8 m
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej; Nakaz odprowadzania ścieków komunalnych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej;

		<p>Dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub indywidualnych obiektów oczyszczania do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej;</p> <p>Nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej nie naruszając interesu osób trzecich lub odprowadzenie do rowów lub zbiorników retencyjnych;</p> <p>Podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;</p> <p>W zakresie zaopatrzenia a ciepło do celów grzewczych ustala się stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii;</p>
<p>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<sup>5</sup></p>	<p>Przeznaczenie terenu</p>	<p>Tereny 1MN/U, 3MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową;</p> <p>2 MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p> <p>Teren drogi publicznej dojazdowej 1KDD;</p> <p>Teren dróg wewnętrznych 1 KDW, 2KDW;</p> <p>Teren drogi publicznej zbiorczej KDZ (ul. Grodziska),</p> <p>MU- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami</p> <p>M- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p> <p>U/MN- teren zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p>
	<p>Maksymalna intensywność zabudowy</p>	<p>maksymalna intensywność zabudowy 1,2</p>
	<p>Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy</p>	<p>maksymalna intensywność zabudowy 1,2</p> <p>minimalnej intensywności zabudowy nie określono</p>
	<p>Maksymalna powierzchnia zabudowy</p>	<p>40%</p>

<sup>5</sup> W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

	Maksymalna wysokość zabudowy	12m (3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe)
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	50%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny
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	Nie dotyczy	Nie dotyczy
	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	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
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	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 <sup>6</sup> , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Droga gminna 1KDD w Starej Wsi, na odcinku od ul. Grodziskiej w kierunku północnym, biegnąca wzdłuż wschodniej granicy dz. 44/2 i 44/3, długość ok. 470m</li> <li>2. Droga gminna 2KDD w Starej Wsi – ul. Rumiankowa, długość ok. 690m</li> <li>3. Droga gminna 1KDD w Starej Wsi – ul. Olchowa, długość ok. 360m</li> <li>4. Droga gminna 1KDD we wsi Urzut i Starej Wsi na odcinku od Chabrowej do ul. Grodziskiej, biegnąca wzdłuż zachodniej granicy gminy Nadarzyn, długość ok. 713m</li> <li>5. Droga gminna 2KDD we wsi Urzut odcinek od ul. Chabrowej w kierunku północnym, długość ok. 427 m</li> </ol>
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Nie dotyczy
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak

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

	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak
<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>		
Czy jest pozwolenie na budowę	<b>tak*</b>	<b>nie*</b>
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	<b>tak*</b>	<b>nie*</b>
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	<b>tak*</b>	<b>nie*</b>
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 521/2022 z dnia 25.03.2022 r., zmieniona decyzją nr 1741/2022 z dnia 14.10.2022, następnie przeniesiona na Ventura Verde Sp. z o.o. decyzją nr 25/2023 z dnia 05.01.2023 r. Starosta Pruszkowski	
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 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	

\* Niepotrzebne skreślić (kliknąć dwukrotnie na tekst).

Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Planowany termin rozpoczęcia budowy - 01.10.2024 r. Zakończenie budowy – 31.12.2025 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	4 budynki bliźniacze dwulokalowe (BUD. D),
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Odstęp pomiędzy ścianami szczytowymi skrajnych lokali w zabudowie bliźniaczej dwulokalowej – 9,35 m; Odstęp pomiędzy ścianami elewacji ogrodowych budynków bliźniaczych jedno i dwulokalowych – 11,3m;
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Pomiar zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego – na podstawie Polskiej Normy PN-ISO 9836:2015-12  Wyciąg z zasad dokonywania pomiaru: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ pomiaru dokonuje się na poziomie podłogi i w stanie całkowicie wykończonym.</li> <li>▪ powierzchnię pomieszczenia ze skośnym sufitem: <ul style="list-style-type: none"> <li>• o wysokości równej lub większej od 2,20m liczy się w 100 %,</li> <li>• o wysokości mniejszej niż 2,20m, a większej bądź równej 1,40m liczy się w 50%,</li> <li>• o wysokości poniżej 1,40 m pomija się całkowicie.</li> </ul> </li> <li>• dokładność pomiarów i obliczeń powierzchni do 0,01 m kw.</li> </ul>	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne (w tym wpłaty klientów) – 100%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	-
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny <sup>7</sup>	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Zgodnie z Umową Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego i ustawą z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszem Gwarancyjnym (dalej także jako „Ustawa Deweloperska”): <ol style="list-style-type: none"> <li>1) środki zgromadzone na OMRP są nieoprocentowane,</li> <li>2) Umowa Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego została zawarta dla zadania inwestycyjnego nr 5 w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego</li> </ol>	

\* Niepotrzebne skreślić.

<sup>7</sup> Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszem 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 Funduszem Gwarancyjnym.

- (zwanego w dalszej części „przedsięwzięciem deweloperskim”),
- 3) Bank otworzył na rzecz Dewelopera otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy o wskazanym w Umowie Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego numerze w walucie PLN, zwany dalej „**OMRP**”, na którym Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty dokonywane przez nabywców odrębnie dla każdego nabywcy oraz otworzył powiązane z OMRP ewidencyjne numery otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych dla każdego nabywcy o numerach określonych w załączniku nr 1 do Umowy Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego; wpłaty dokonywane na ewidencyjne mieszkaniowe rachunki powiernicze księgowane będą na OMRP,
  - 4) Bank zobowiązał się do przyjmowania i przechowywania środków pieniężnych wpłaconych przez nabywcę na OMRP oraz do realizacji dyspozycji Dewelopera wypłat środków pieniężnych zdeponowanych przez poszczególnych nabywców na rachunek pomocniczy prowadzony w Banku lub do zwrotu środków pieniężnych nabywcom w przypadkach określonych w Umowie Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego,
  - 5) w treści umowy deweloperskiej Deweloper przyporządkowuje każdemu nabywcy ewidencyjny numer OMRP określony w załączniku nr 1 do Umowy Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego,
  - 6) Deweloper jest zobowiązany do dokonywania terminowych wpłat na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny; Deweloper jest zobowiązany do wyliczenia wysokości składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny zgodnie z zasadami wynikającymi z Ustawy Deweloperskiej od każdej dokonanej wpłaty na OMRP oraz odprowadzania należnej składki na ewidencyjny rachunek składki przyporządkowany dla każdego nabywcy, zgodnie z załącznikiem nr 9 do Umowy Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, powiązany z OMRP; Deweloper wyraził zgodę a Bank zobowiązał się do monitorowania wpłat dokonywanych na OMRP, wyliczenia wysokości należnej składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny zgodnie z zasadami wynikającymi z Ustawy Deweloperskiej od każdej dokonanej wpłaty na OMRP, pobrania należnej składki z rachunku Dewelopera prowadzonego przez Bank oraz do jej zaksięgowania na ewidencyjnym rachunku składki przyporządkowanego do nabywcy dokonującego wpłaty, przy czym powyższe nie zwalnia Dewelopera od odpowiedzialności za prawidłowe wyliczenie należnej składki i jej odprowadzenie do Banku,
  - 7) Deweloper i nabywca nie posiadają uprawnień do dysponowania środkami zgromadzonymi na OMRP, w tym w szczególności składania dyspozycji wypłaty tych środków, z wyjątkiem sytuacji wskazanych wyraźnie w Umowie Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego,
  - 8) Bank, po stwierdzeniu – po dokonaniu kontroli przeprowadzonej przez Banku – zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, wypłaca Deweloperowi środki pieniężne z OMRP, jeżeli upłynęło co najmniej 30 dni od dnia zawarcia umowy deweloperskiej, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny lokalu mieszkalnego,
  - 9) w przypadku ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego Bank wypłaca Deweloperowi środki pozostałe na OMRP po przeprowadzeniu czynności kontrolnych z wynikiem pozytywnym oraz 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 nabywca wyraził zgodę, po zweryfikowaniu tego stanu na podstawie analizy działu III i IV księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotu nabycia w systemie informatycznym eKW,
  - 10) w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez jedną ze stron, Bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na OMRP w nominalnej wysokości, niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej wraz z potwierdzeniem doręczenia go drugiej stronie; postanowienia tego punktu Bank stosuje odpowiednio w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez syndyka na podstawie art. 98 Prawa upadłościowego lub przez zarządcę na podstawie art. 298 Prawa restrukturyzacyjnego,

	<p>11) w przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej w sposób inny niż określony w punkcie poprzednim, Deweloper i nabywca przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych na OMRP, a Bank niezwłocznie po ich otrzymaniu wypłaca środki pieniężne w nominalnej wysokości,</p> <p>12) Umowa Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego została zawarta na czas oznaczony, to jest do dnia, w którym nastąpi przeniesienie praw z ostatniej umowy w przedsięwzięciu deweloperskim,</p> <p>13) prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów,</p> <p>14) termin wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem że termin ten ulega skróceniu, w przypadku gdy przed jego upływem Deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub ze spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową,</p> <p>15) Bank informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedział umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia,</p> <p>16) w przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego Deweloper zobowiązany jest niezwłocznie założyć nowy mieszkaniowy rachunek powierniczy w innym banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, jednak nie później niż w terminie 60 dni kalendarzowych od dnia wypowiedzenia tej umowy, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana,</p> <p>17) środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez Dewelopera w innym banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, po przedstawieniu przez Dewelopera oświadczenia z tego banku lub z tej spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy Deweloperskiej,</p> <p>18) w przypadku gdy Deweloper nie przedstawi oświadczenia nowego banku lub spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej, o którym mowa powyżej w pkt 16 powyżej, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank niezwłocznie zwraca środki znajdujące się na tym rachunku nabywcom,</p> <p>19) koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera; środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy nie mogą być pomniejszone o koszty, opłaty i prowizje, o których mowa w niniejszym punkcie.</p>		
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Polskiej Spółdzielczości S.A z siedzibą w Warszawie		
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap	Opis	% podział kosztów poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego
	I etap– 31 październik 2024	Zakup gruntu, projekt budowlany, przygotowanie placu budowy - ogrodzenie działki, podbudowy dróg,	20%
	II etap – 31 grudnia 2024	Wykop, ławy i ściany fundamentowe, Instalacja podposadzkowa,	20%
	III etap – 31 maj 2025	Ściany zewnętrzne pierwszej kondygnacji, strop nad parterem, projekt wykonawczy podstawowy	20%
	IV etap – 31 październik	Ściany zewnętrzne drugiej	20%

	2025	kondygnacji, ściany działowe, więźba dachowa z pokryciem, stolarka okienna, drzwi zewnętrzne, elewacja bez malowania	
	V etap – 30 listopad 2025	Instalacja elektryczna podtynkowa bez urządzeń i osprzętu, instalacje teletechniczne podtynkowe bez urządzeń i osprzętu, instalacja wod-kan bez urządzeń i osprzętu, instalacja c.o. bez urządzeń i osprzętu; instalacja wentylacyjna bez urządzeń i osprzętu, tynki wewnętrzne, posadzki wewnętrzne, ocieplenie poddasza bez płytowania, bramy garażowe;	10%
	VI etap – 31 grudzień 2025	Sufit poddasza z płyt GKB na stelażu systemowym, pompa ciepła; przyłącza kanalizacji sanitarnej, przyłącza wodociągowe, pozostałe roboty wykończeniowe i instalacyjne, drogi i chodniki z wjazdem, zagospodarowanie terenów zielonych, pozwolenie na użytkowanie	10%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	<p>1) zmiana ceny następuje w związku ze wzrostem wysokości stawki podatku od towarów i usług; wówczas nabywca zobowiązany będzie zapłacić deweloperowi kwotę stanowiącą różnicę pomiędzy ceną, która powinna zostać zapłacona w związku ze wzrostem wysokości stawki podatku od towarów i usług, a ceną wynikającą z umowy deweloperskiej,</p> <p>2) zmiana ceny następuje w związku ze zmniejszeniem wysokości stawki podatku od towarów i usług; wówczas cena wynikająca z umowy deweloperskiej ulega zmniejszeniu zgodnie ze zmniejszeniem wysokości stawki podatku od towarów i usług,</p> <p>- w powyższych przypadkach deweloper zobowiązany jest doręczyć nabywcy zawiadomienie o zmianie ceny i wysokości spełniania świadczeń pieniężnych przez nabywcę.</p> <p>W przypadku wzrostu ceny w następstwie zmiany stawki podatku od towarów i usług, nabywcy przysługiwać będzie – w terminie miesiąca od doręczenia mu zawiadomienia o zmianie ceny, o którym mowa powyżej, nie później niż do dnia poprzedzającego termin końcowy zawarcia umowy przenoszącej na nabywcę prawa z umowy deweloperskiej – prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej.</p> <p>3) ewentualna różnica pomiędzy ostateczną powierzchnią użytkową lokalu ustaloną zgodnie z postanowieniami umowy deweloperskiej, a jego powierzchnią wskazaną w umowie deweloperskiej, będzie powodować – zgodnie z poniższymi postanowieniami – proporcjonalny wzrost lub odpowiednio zmniejszenie ceny. Dla celów ewentualnych rozliczeń między stronami z tytułu zmiany powierzchni użytkowej lokalu, o której mowa w niniejszym punkcie, przyjęta będzie cena jednego metra kwadratowego powierzchni lokalu ustalona w oparciu o cenę wskazaną w umowie deweloperskiej.</p> <p>Jeżeli ostateczna powierzchnia użytkowa lokalu, ustalona zgodnie z postanowieniami umowy deweloperskiej, będzie:</p> <p>a) mniejsza od powierzchni użytkowej lokalu określonej w umowie deweloperskiej, to cena ulegnie proporcjonalnemu (w stosunku do zmniejszenia powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni określonej w umowie deweloperskiej) obniżeniu,</p> <p>b) większa od powierzchni użytkowej lokalu określonej w umowie deweloperskiej, to cena ulegnie proporcjonalnemu (w stosunku do zwiększenia</p>		

	<p>powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni określonej w umowie deweloperskiej) zwiększeniu. W takim przypadku nabywca będzie zobowiązany do zapłaty proporcjonalnie wyższej ceny.</p> <p>4) nabywca zostanie powiadomiony o ostatecznej powierzchni użytkowej lokalu jednocześnie z zawiadomieniem o terminie odbioru Przedmiotu Umowy, o którym mowa w umowie deweloperskiej.</p>
<p><b>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</b></p>	
<p>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</p>	<p><b>Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej,</li> <li>2. jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej,</li> <li>3. jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy Deweloperskiej prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach,</li> <li>4. jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy deweloperskiej,</li> <li>5. jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego.</li> </ol> <p>W przypadkach, o których mowa w pkt 1-5 powyżej nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>6. w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z umowy deweloperskiej.</li> </ol> <p>W przypadku, o którym mowa w pkt 6 powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej, nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>7. w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust.1 Ustawy Deweloperskiej.</li> </ol> <p>W przypadku, o którym mowa w pkt 7 powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank lub spółdzielczą kasę oszczędnościowo-kredytową zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust.3 Ustawy Deweloperskiej.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>8. w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy Deweloperskiej.</li> </ol>

W przypadku, o którym mowa w pkt 8 powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.

9. w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust.2 Ustawy Deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie.

W przypadku, o którym mowa w pkt 9 powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust.1 Ustawy Deweloperskiej.

10. w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej,

11. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej,

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

13. w przypadku wzrostu ceny w następstwie zmiany stawki podatku od towarów i usług.

W przypadku, o którym mowa w pkt 13 powyżej, nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie miesiąca od doręczenia mu zawiadomienia o zmianie ceny, o którym mowa w umowie deweloperskiej, nie później niż do dnia poprzedzającego termin końcowy zawarcia umowy przenoszącej na nabywcę prawa z umowy deweloperskiej

14. w przypadku gdy ostateczna powierzchnia użytkowa lokalu będzie się różniła od powierzchni użytkowej lokalu wskazanej w umowie deweloperskiej o więcej niż +/- 2% (dwa procent).

W przypadku, o którym mowa w pkt 14 powyżej, nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie miesiąca licząc od dnia otrzymania przez nabywcę od dewelopera pisma informującego o ostatecznej powierzchni użytkowej lokalu, lecz najpóźniej w terminie do dnia poprzedzającego termin końcowy zawarcia umowy przenoszącej na nabywcę prawa z umowy deweloperskiej.

W każdym przypadku oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej będzie skuteczne, jeżeli będzie zawierało zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie wynikającego z umowy deweloperskiej roszczenia nabywcy i będzie złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

#### **Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:**

1 w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie deweloperskiej, 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,

2 w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia

wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

## 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 jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
- 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku, 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;
- 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 jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
  - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym - zgodę banku, 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 Bank Polskiej Spółdzielczości S.A z siedzibą w Warszawie, 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 Banku Polskiej Spółdzielczości S.A z siedzibą w Warszawie,
- 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,
- Bank Polskiej Spółdzielczości S.A z siedzibą w Warszawie korzysta także z następujących znaków towarowych:

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2023 r. poz. 2488, z późn. zm.).

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

## CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego

Lokal oznaczony w dokumentacji projektowej jako **[PRODUKT.NUMER]**, cena **[PRODUKT.CENA BRUTTO]** zł (wraz z podatkiem VAT), w tym cena za lokal **[PRODUKT.CENA BRUTTO]** (wraz z podatkiem VAT) i cena za udział we współwłasności Nieruchomości Drogowej\_1 (zdefiniowanej we wzorze umowy deweloperskiej stanowiącej Załącznik nr 2 do niniejszego prospektu) **[DROGA.CENA BRUTTO]** (wraz z podatkiem VAT)

Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	powierzchnia netto [ <b>POW. NETTO LOKALU</b> ] m <sup>2</sup> , w tym powierzchnia użytkowa [ <b>POW. UŻYTK. LOKALU</b> ] m <sup>2</sup> i powierzchnia pomieszczenia garażu [ <b>POW. GARAŻU</b> ] m <sup>2</sup>	
Cena m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	cena [ <b>PRODUKT.CENA BRUTTO</b> ] zł za m kw. brutto (wraz z podatkiem VAT) powierzchni netto lokalu cena [ <b>PRODUKT.CENA BRUTTO</b> ] zł za m kw. brutto (wraz z podatkiem VAT) powierzchni użytkowej lokalu (bez uwzględnienia powierzchni garażu).	
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	30.04 (kwiecień) 2026 r.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	2 kondygnacje nadziemne
	Technologia wykonania	<p>1. Fundamenty – żelbetowe łąwy fundamentowe, powłokowa izolacja przeciwwodna; ściany fundamentowe – murowane z bloczków betonowych gr. 25cm, powłokowa izolacja przeciwwodna,</p> <p>2. Ściany:</p> <p>a. ściany konstrukcyjne zewnętrzne – murowane gr.18cm i 24cm z bloczków wapienno-piaskowych; b. ściany konstrukcyjne wewnętrzne – murowane gr.18cm i 24cm z bloczków wapienno-piaskowych; c. ściany działowe – murowane gr.8 lub 12 cm z bloczków wapienno-piaskowych; d. podwójna ściana dylatacyjna pomiędzy sąsiednimi domami.</p> <p>3. Strop, słupy i pozostałe elementy konstrukcyjne – strop gęstożebrowy np. Teriva lub żelbetowy wylewany; wysokości pomieszczeń od posadzki betonowej do wykończonego stropu - parter około 280cm, piętro ze skosami Hmax około 275cm.</p> <p>4. Schody– żelbetowe wylewane.</p>

	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zgodnie z załącznikiem nr 4.
	Liczba lokali w budynkach	8 lokali mieszkalnych (4 budynki dwulokalowe w zabudowie bliźniaczej)
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	8 miejsc garażowych 8 miejsc postojowych na zewnątrz
	Dostępne media w budynku	Woda, prąd, kanalizacja, okablowanie TV, telefoniczne i internetowe
	Dostęp do drogi publicznej	Dostęp do ul. Grodziskiej
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal - <b>[PRODUKT.NUMER]</b> o powierzchni netto <b>[POW. NETTO LOKALU]</b> m <sup>2</sup> , w tym powierzchni użytkowej wynoszącej <b>[POW. UŻYTK. LOKALU]</b> m <sup>2</sup> , usytuowany na pierwszej i drugiej kondygnacji budynku.	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Lokal składa się: - na parterze: ....., - na piętrze: ....., które to kondygnacje połączone będą schodami. Standard prac wykończeniowych lokalu zgodnie z załącznikiem nr 4.	
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 jednorodzinny	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 – załącznik nr 1.
  2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – załącznik nr 2.
  3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości) – załącznik nr 3.
  4. Standard prac wykończeniowych – załącznik nr 4.
-