……..Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

PROSPEKT INFORMACYJNY

01-09-2026
Data sporządzenia prospektu

PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE VENTURA VERDE III, ZADANIE INWESTYCYJNE NR 3 – BUDOWA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH:
- 8 BUDYNKÓW JEDNORODZINNYCH JEDNOLOKALOWYCH W ZABUDOWIE SZEREGOWEJ (TYP F)

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	Adresy punktów, w którym jest przedstawiana oferta: 02-495 Warszawa, ul. Dzieci Warszawy 40A lok. U3; 05-830, Nadarzyn – Stara Wieś, ul. Grodziska (biuro sprzedaży na terenie inwestycji). 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), 602-518-200	
Adres poczty elektronicznej	sprzedaz@ebejot.pl	
Numer faksu	-	
Adres strony internetowej dewelopera	www.venturaverde.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	VENTURA VERDE I Zadanie inwestycyjne nr 3, Stara Wieś gm. Nadarzyn ulica Dereniowa 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16
Data rozpoczęcia	28 kwietnia 2022 roku
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	21 lipca 2025 roku
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	VENTURA VERDE I Zadanie inwestycyjne nr 4, Stara Wieś gm. Nadarzyn, ulica Aroniowa 13, 15, 17, 19, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50
Data rozpoczęcia	1 kwietnia 2024 roku
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	8 i 9 października 2025 roku
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	VENTURA VERDE I Zadanie inwestycyjne nr 5, Stara Wieś gm. Nadarzyn ulica Dereniowa 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32
Data rozpoczęcia	1 października 2024 roku
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	11 grudnia 2025 roku

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]	Adres: Stara Wieś gm. Nadarzyn Działki ewidencyjne nr 44/140, 44/141, 44/142, 44/143, 44/144, 44/145, 44/146, 44/147 i 44/125 z obrębu 0012 Stara Wieś
Nr księgi wieczystej	Księga wieczysta KW nr WA1P/00162288/2 oraz księga wieczysta KW nr WA1P/00162289/9 dla działki nr 44/125 (dz. drogowa)
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[2]	Nie dotyczy

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

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

<table>
<tr><td>Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia[3]</td><td colspan="2">W bezpośrednim sąsiedztwie brak obiektów wpływających negatywnie na warunki życia. W bezpośrednim sąsiedztwie użytki rolne – łąki i pastwiska oraz zabudowa jednorodzinna i zabudowa jednorodzinna w budowie. W dalszym sąsiedztwie tj. w odległości ok. 160 m od terenu inwestycji przepompownia ścieków.
Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</td><td>Plan ogólny gminy</td><td>Uchwała Nr II.14.2024 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 15 maja 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego Gminy Nadarzyn.
https://bip.nadarzyn.pl/plik,18739,uchwala-nr-ii-14-2024-pdf.pdf
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.
https://www.nadarzyn.pl/801,5-zmiana-studium-gminy-nadarzyn?nobreakup#plik_15185</td></tr>
<tr><td>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego</td><td rowspan="3">UCHWAŁA NR IX.82.2015
RADY GMINY NADARZYN WARSZAWY
z dnia 24.06.2015 r.</td></tr>
<tr><td>Miejscowy plan odbudowy</td><td>Brak</td></tr>
<tr><td>Inne[4]</td><td>Brak</td></tr>
<tr><td>Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</td><td>Przeznaczenie terenu</td><td>3MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową
Dla terenu ustala się:
1) lokalizację budynków:
a) mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
b) mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej,
c) mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej,
d) mieszkalno-usługowych z dopuszczeniem przeznaczenia</td></tr>
</table>

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

[4] 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.

		maksymalnie 50% powierzchni użytkowej budynku na funkcję usługową, e) wolnostojących budynków i budowli usługowych, w tym sportowo-rekreacyjnych lub handlowych; 2) dopuszczenie realizacji wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie szeregowej; 3) dopuszczenie przeznaczenia maksymalnie 50% terenu 3MN/U pod realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej; 4) maksymalną powierzchnię sprzedaży w budynkach handlowych – 500 m2; 5) maksymalną powierzchnię sprzedaży w budynkach mieszkalno-usługowych – 100 m2; 6) zakaz lokalizacji magazynów i placów składowych; 7) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych związanych z ruchem transportu ciężkiego powyżej 3,5 t oraz składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu paliwami i gazem płynnym; 8) nakaz realizacji co najmniej jednego terenu rekreacyjno-sportowego o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 5000 m2; 9) dopuszczenie lokalizacji w ramach wydzielonego terenu rekreacyjno-sportowego zbiornika retencyjnego na wody opadowe i roztopowe; 10) dopuszczenie przebudowy lub zmiany trasy istniejących rowów z zachowaniem przepływu; 11) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych; 12) zakaz realizacji budynków garażowo-gospodarczych blaszanych oraz wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych; 13) maksymalną powierzchnię budynku garażowo-gospodarczego - 100 m2; 27) dopuszczenie wydzielania działek dla lokalizacji sieci oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki; 28) dopuszczenie wydzielania dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 8,0 m z dopuszczeniem sytuowania budynków w odległości co najmniej 6,0 m od linii rozgraniczających projektowanych dróg wewnętrznych.
	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 m2 powierzchni użytkowej, c) dla usług biurowo - administracyjnych – co najmniej 25 miejsc postojowe na 1000 m2 powierzchni użytkowej, d) dla usług finansowych - co najmniej 4 miejsca postojowe na 100 m2 powierzchni użytkowej, e) dla usług zdrowia - co najmniej 2 miejsca postojowe na 100 m2 powierzchni użytkowej i minimum 2 miejsca postojowe na 1 gabinet, f) dla usług oświaty - co najmniej 5 miejsc postojowych na 10 zatrudnionych, 12 g) dla usług kultury - co najmniej 2 miejsca postojowe na 10 użytkowników jednocześnie, h) dla usług gastronomicznych - co najmniej 35 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych, i) dla obiektów zbiorowego zamieszkania - co najmniej 3 miejsca postojowe na 100 łóżek, j) dla usług sportu i rekreacji - 2 miejsca parkingowe na 10 użytkowników jednocześnie, k) dla pozostałych usług – co najmniej 4 miejsca postojowe na 100 m2 powierzchni użytkowej,
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się: 1) nakaz stosowania rozwiązań projektowo – budowlanych zapewniających warunki akustyczne wewnątrz budynków zgodne z obowiązującymi normami; 2) nakaz aby oddziaływanie wynikające z przeznaczenia terenu nie powodowało

		przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych; 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego, 4) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wyłącznie z zakresu zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha — przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajętą przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia; 5) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu inwestycji celu publicznego na całym obszarze objętym planem; 6) zakaz zmian poziomu gruntu oraz zmiany kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich; 7) w obszarze I ze względu na złożone warunki hydrogeologiczne obowiązują ustalenia przepisów odrębnych w zakresie wykonania badań geotechnicznych poprzedzających realizację inwestycji; 8) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii; 9) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku, oraz na zbieraniu odpadów.
	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	W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się: 2) dla terenów dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD: a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,

		c) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej, d) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych, e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej oraz chodników i ścieżek rowerowych; 3) dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW: a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, b) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej, c) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych, d) dopuszczenie połączenia strefy ruchu pieszego i kołowego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni, e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej oraz chodników i ścieżek rowerowych; 4) lokalizację terenów KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD i 5KDD w granicach terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym; 5) nakaz realizacji placu do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5 m x 12,5 m dla projektowanych dróg wewnętrznych o długości powyżej 60,0 m z jednym włączeniem do drogi publicznej; 6) nakaz realizacji trójkątów widoczności o wymiarach co najmniej 5,0 m x 5,0 m przy projektowanych drogach wewnętrznych. Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji z ul. Grodziskiej (KDZ) oraz ul. Łosia (1KDD), za pośrednictwem dróg wewnętrznych.
	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; Nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej nie naruszając interesu osób trzecich lub odprowadzenie do rowów lub zbiorników retencyjnych; Podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej; 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;

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	Tereny 1MN/U, 2MN/U,3MN/U– tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową; Teren drogi dojazdowej niepublicznej 2KDW Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową ustala się: 1) lokalizację budynków: a) mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, b) mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, c) mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, d) mieszkalno-usługowych z dopuszczeniem przeznaczenia maksymalnie 50% powierzchni użytkowej budynku na funkcję usługową, e) wolnostojących budynków i budowli usługowych, w tym sportowo-rekreacyjnych lub handlowych; 2) dopuszczenie realizacji wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie szeregowej; 3) dopuszczenie przeznaczenia maksymalnie 50% terenu pod realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej; 4) maksymalną powierzchnię sprzedaży w budynkach handlowych – 500 m2; 5) maksymalną powierzchnię sprzedaży w budynkach mieszkalno-usługowych – 100 m2; 6) zakaz lokalizacji magazynów i placów składowych; 7) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych związanych z ruchem transportu ciężkiego powyżej 3,5 t oraz składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu paliwami i gazem płynnym; 8) nakaz realizacji co najmniej jednego terenu rekreacyjno-sportowego o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 5000 m2; 9) dopuszczenie lokalizacji w ramach wydzielonego terenu rekreacyjno-sportowego zbiornika retencyjnego na wody opadowe i roztopowe; 10) dopuszczenie przebudowy lub zmiany trasy istniejących rowów z zachowaniem przepływu; 11) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych; 12) zakaz realizacji budynków garażowo-gospodarczych blaszanych oraz wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych; 13) maksymalną powierzchnię budynku

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

		garażowo-gospodarczego - 100 m2; użytkowe, b) budynków garażowo-gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna; 27) dopuszczenie wydzielania działek dla lokalizacji sieci oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki; 28) dopuszczenie wydzielania dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 8,0 m z dopuszczeniem sytuowania budynków w odległości co najmniej 6,0 m od linii rozgraniczających projektowanych dróg wewnętrznych. 3) dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem 2KDW: a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, b) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej, c) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych, d) dopuszczenie połączenia strefy ruchu pieszego i kołowego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni, e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej oraz chodników i ścieżek rowerowych;
	Maksymalna intensywność zabudowy	maksymalna intensywność zabudowy 1,2
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna intensywność zabudowy 1,2 minimalnej intensywności zabudowy nie określono
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	40%
	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 Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy Sposób użytkowania obiektów budow-lanych 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[6], zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	1. Droga gminna 1KDD w Starej Wsi, na odcinku od ul. Grodziskiej w kierunku północnym, biegnąca wzdłuż wschodniej granicy dz. 44/59, długość ok. 470m 2. Droga gminna 2KDD w Starej Wsi – ul. Rumiankowa, długość ok. 690m 3. 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 4. Droga gminna 2KDD we wsi Urzut

[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.

		odcinek od ul. Chabrowej w kierunku północnym, długość ok. 427 m
	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
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli 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
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 nr 1505/2026 z dnia 01-09-2026r., 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	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	31.10.2027 r.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Planowany termin rozpoczęcia robót budowlanych - 18.09.2026 r. Zakończenie robót budowlanych – 30.09.2027 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	8 budynków jednorodzinnych jednolokalowych w zabudowie szeregowej
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	odstęp pomiędzy ścianami szczytowymi sąsiadujących szeregów budynków 8,26 m;
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 9836:2022-07 Wyciąg z zasad dokonywania pomiaru: ▪ pomiaru dokonuje się na poziomie podłogi i w stanie całkowicie wykończonym. ▪ powierzchnię pomieszczenia ze skośnym sufitem: • o wysokości równej lub większej od 2,20m liczy się w 100 %, • o wysokości mniejszej niż 2,20m, a większej bądź równej 1,40m	

* Niepotrzebne skreślić (kliknąć dwukrotnie na tekst).

<table>
<tr><td></td><td colspan="2">liczy się w 50%,
• o wysokości poniżej 1,40 m pomija się całkowicie.
• dokładność pomiarów i obliczeń powierzchni do 0,01 m kw.</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 (w tym wpłaty klientów) – 100%</td></tr>
<tr><td>W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)</td><td>-</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>
<tr><td>Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy</td><td colspan="2">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 Funduszu Gwarancyjnym (dalej także jako „Ustawa Deweloperska”):
1) środki zgromadzone na OMRP są nieoprocentowane,
2) Umowa Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego została zawarta dla zadania inwestycyjnego nr 3 w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego (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,</td></tr>
</table>

* Niepotrzebne skreślić.

[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.

	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 zaksięgowania jej na ewidencyjnym rachunku składki przyporządkowanym 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 Bank – 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 domu jednorodzinnego, 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, 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, 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, 13) prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów, 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, 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, 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, 17) środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek

<table>
<tr><td></td><td colspan="3">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,
18) w przypadku gdy Deweloper nie przedstawi oświadczenia nowego banku lub spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej, o którym mowa powyżej w pkt 16, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank niezwłocznie zwraca środki znajdujące się na tym rachunku nabywcom,
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.</td></tr>
<tr><td>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</td><td colspan="3">Bank Polskiej Spółdzielczości S.A z siedzibą w Warszawie</td></tr>
<tr><td>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</td><td>Etap</td><td>Opis</td><td>% podział kosztów poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego</td></tr>
<tr><td></td><td>I etap – 30 wrzesień 2026</td><td>Zakup gruntu, projekt budowlany, przygotowanie placu budowy - ogrodzenie działki, podbudowy dróg</td><td>20%</td></tr>
<tr><td></td><td>II etap – 30 listopad 2026</td><td>Wykop, ławy fundamentowe, ściany fundamentowe, instalacja podposadzkowa, izolacje pionowe ścian fundamentowych</td><td>20%</td></tr>
<tr><td></td><td>III etap – 31 grudzień 2026</td><td>Projekt wykonawczy podstawowy, ściany zewnętrzne pierwszej kondygnacji, strop nad parterem, schody na piętro</td><td>20%</td></tr>
<tr><td></td><td>IV etap – 31 marzec 2027</td><td>Ściany zewnętrzne drugiej kondygnacji, ściany działowe wszystkich kondygnacji, stolarka okienna, więźba dachowa z pokryciem,</td><td>15%</td></tr>
<tr><td></td><td>V etap – 31 lipiec 2027</td><td>Podtynkowe Instalacje elektryczne i teletechniczne - bez urządzeń i osprzętu, instalacje wod-kan i c.o. bez urządzeń i osprzętu; instalacja wentylacji bez urządzeń i osprzętu, tynki wewnętrzne, elewacja bez warstwy wykończeniowej (wyprawy tynkarskiej)</td><td>15%</td></tr>
<tr><td></td><td>VI etap – 30 wrzesień 2027</td><td>Ocieplenie poddasza z sufitem podwieszonym, pompa ciepła, posadzki wewnętrzne, przyłącza kanalizacji sanitarnej i wodociągowe, pozostałe roboty wykończeniowe i instalacyjne, wyrównanie terenu działki, zgłoszenie budynków do użytkowania</td><td>10%</td></tr>
</table>

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	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, 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, - w powyższych przypadkach deweloper zobowiązany jest doręczyć nabywcy zawiadomienie o zmianie ceny i wysokości spełniania świadczeń pieniężnych przez nabywcę. 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. 3) ewentualna różnica pomiędzy ostateczną powierzchnią Domu Jednorodzinnego ustaloną zgodnie z postanowieniami umowy deweloperskiej, a projektowaną powierzchnią Domu Jednorodzinnego 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 Domu Jednorodzinnego, o której mowa w niniejszym punkcie, przyjęta będzie cena jednego metra kwadratowego powierzchni Domu Jednorodzinnego określonej w Części Indywidualnej Prospektu Informacyjnego. Jeżeli ostateczna powierzchnia Domu Jednorodzinnego, ustalona zgodnie z postanowieniami umowy deweloperskiej, będzie: a) mniejsza od projektowanej powierzchni Domu Jednorodzinnego określonej w umowie deweloperskiej, to cena ulegnie proporcjonalnemu (w stosunku do zmniejszenia powierzchni Domu Jednorodzinnego w stosunku do projektowanej powierzchni Domu Jednorodzinnego określonej w umowie deweloperskiej) obniżeniu, b) większa od projektowanej powierzchni Domu Jednorodzinnego określonej w umowie deweloperskiej, to cena ulegnie proporcjonalnemu (w stosunku do zwiększenia powierzchni Domu Jednorodzinnego w stosunku do projektowanej powierzchni Domu Jednorodzinnego określonej w umowie deweloperskiej) zwiększeniu. W takim przypadku nabywca będzie zobowiązany do zapłaty proporcjonalnie wyższej ceny. Na potrzeby rozliczeń z tytułu zmiany powierzchni Domu Jednorodzinnego, o których mowa powyżej powierzchnia ta będzie obejmowała powierzchnię użytkową Domu Jednorodzinnego oraz powierzchnię pomieszczenia garażu. 4) nabywca zostanie powiadomiony o ostatecznej powierzchni Domu Jednorodzinnego jednocześnie z zawiadomieniem o terminie odbioru Przedmiotu Umowy, o którym mowa w umowie deweloperskiej.
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	**Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:** 1. jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej, 2. jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, 3. jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy Deweloperskiej prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie

	informacyjnym lub jego załącznikach, 4. jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy deweloperskiej, 5. jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego. 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. 6. w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z umowy deweloperskiej. 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. 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. 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. 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. 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 domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej, 11. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej, 12. jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. 13. w przypadku wzrostu ceny w następstwie zmiany stawki podatku od

towarów i usług.

W przypadku, o którym mowa w pkt 13 powyżej, **n**abywcy 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 Domu Jednorodzinnego będzie się różniła od projektowanej powierzchni Domu Jednorodzinnego 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 Domu Jednorodzinnego, 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 ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości, na których 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 domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (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 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;

5) projektem budowlanym;

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

7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;

8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;

9) dokumentem potwierdzającym:

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

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

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	Dom oznaczony w dokumentacji projektowej jako **[PRODUKT.NUMER]**, cena **[PRODUKT.CENA BRUTTO] zł** (wraz z podatkiem VAT), w tym cena za dom **[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 łączna **[POW. ŁĄCZNA DOMU] m²**, w tym powierzchna użytkowa **[POW. UŻYTK. DOMU] m²** (na którą składa się powierzchnia użytkowa kondygnacji budynku **[POW. GARAŻU] m² i** powierzchnia użytkowa pomieszczenia garażu **[POW. GARAŻU] m²)** i powierzchnia schodów **[POW. SCHODÓW] m²**
Cena m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	cena **[PRODUKT.CENA BRUTTO] zł** za m kw. brutto (wraz z podatkiem VAT) powierzchni łącznej cena **[PRODUKT.CENA BRUTTO] zł** za m kw. brutto (wraz z podatkiem VAT) powierzchni użytkowej domu (bez uwzględnienia powierzchni schodów).

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	31.01 (styczeń) 2028 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	1.Fundamenty – żelbetowe ławy fundamentowe, ściany fundamentowe – murowane z bloczków betonowych gr. 24cm, 2. Ściany: a. ściany konstrukcyjne murowane gr.18cm z bloczków wapienno-piaskowych; b. ściany działowe – murowane gr.8 z bloczków wapienno-piaskowych; 3. Strop, słupy i pozostałe elementy konstrukcyjne – strop żelbetowy wylewany; 4. Schody– żelbetowe wylewane. 5. Wysokość pomieszczeń od posadzki betonowej do wykończonego stropu - parter około 278 cm, piętro ze skosami Hmax około 265 cm, garaż około 285 cm
	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 budynków jednorodzinnych jednolokalowych w zabudowie szeregowej
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	8 miejsc garażowych wewnątrz budynków i 16 miejsc postojowych na zewnątrz
	Dostępne media w budynku	Woda, prąd, kanalizacja
	Dostęp do drogi publicznej	Dostęp do ul. Grodziskiej

Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Dom - **[PRODUKT.NUMER]** o łącznej powierzchni **[POW. ŁĄCZNA DOMU] m²**, w tym powierzchni użytkowej kondygnacji domu wynoszącej **[POW. UŻYTK. DOMU] m²,** powierzchni użytkowej pomieszczenia garażu wynoszącej **[POW. GARAŻU] m²** i powierzchni schodów wynoszącej **[POW. SCHODÓW] m²,** 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	Dom składa się: - na parterze: ……, - na piętrze: …….., oraz usytuowanego na parterze pomieszczenia garażu, które to kondygnacje połączone będą schodami. Standard prac wykończeniowych domu 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 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 domem jednorodzinnym – 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.