

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

PROSPEKT INFORMACYJNY

INWESTYCJI

„OSIEDLE SZLACHECKIE IV”

W

DAWIDACH BANKOWYCH

(gmina Raszyn)

Data sporządzenia prospektu informacyjnego:2025 r.

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	BAWARIA DEVELOPMENT SP. Z O.O. Forma prawna: Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Nr KRS: 0001082792
Adres	ul. Postępu 12C lok. U5, 02-676 Warszawa
Numer NIP i REGON	NIP: 1133122062 REGON: 527513562
Numer telefonu	+ 48 888 181 080
Adres poczty elektronicznej	maryna@jwdevelopment.net
Numer faksu	Brak
Adres strony internetowej dewelopera	https://jednopietrowawarszawa.pl/

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

Deweloper, tj. Spółka BAWARIA DEVELOPMENT Sp. z o.o., została zawiązana w dniu 18.01.2024 r. na podstawie Umowy Spółki z o.o. oraz została wpisana do Rejestru Przedsiębiorców KRS w dniu 22.01.2024 r.

Deweloper jest przedsiębiorcą, którego podstawowym celem gospodarczym jest działalność deweloperska, czyli realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41.10.Z).

Bogate doświadczenie Dewelopera w zakresie realizacji inwestycji deweloperskich polega na wypracowanej strukturze organizacyjnej i powiązanych zasobach personalnych, w oparciu o które zrealizowano dotychczas wiele przedsięwzięć deweloperskich na Ukrainie i w Polsce, odpowiednio pod markami: Jednopiętrowy Kijów, Jednopiętrowa Warszawa, Jednopiętrowa Polska, Jednopiętrowy Kraków, a także Bawaria Development i Belgia Development.

Powiązane marki deweloperskie od 2022 roku z sukcesami realizowały lub realizują przedsięwzięcia deweloperskie w Polsce takie, jak np.:

- przedsięwzięcie deweloperskie pod nazwą „**Pierwszy Bawarski**” w miejscowości Wólka Kozodawska, w gminie Piaseczno polegające na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego wraz z urządzeniami budowlanymi w tym instalacją gazową;

- przedsięwzięcie deweloperskie pod nazwą „**Stara Bawaria**” w miejscowości Stara Iwiczna, w gminie Lesznowola polegające na budowie sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej wraz z urządzeniami budowlanymi w tym instalacjami gazowymi;

- przedsięwzięcie deweloperskie pod nazwą „**Osiedle Wiolonczeli**” w miejscowości Dawidy Bankowe, w gminie Raszyn polegające na budowie czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej wraz z urządzeniami budowlanymi oraz szczelnymi zbiornikami na nieczystości płynne;

- przedsięwzięcie deweloperskie pod nazwą „**Nowa Bawaria**” w miejscowości Podolszyn Nowy, w gminie Raszyn polegające na budowie czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej;

- przedsięwzięcie deweloperskie pod nazwą „**Piąty Bawarski**” w miejscowości Wólka Kozodawska, w gminie Piaseczno polegające na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego wolnostojącego wraz z urządzeniami budowlanymi;

- przedsięwzięcie deweloperskie pod nazwą „**Szósty Bawarski**” w miejscowości Wola Gołkowska, w gminie Piaseczno, polegające na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego wolnostojącego wraz z urządzeniami budowlanymi;

- przedsięwzięcie deweloperskie pod nazwą „**Osiedle Kwitnące**” w miejscowości Falenty Nowe, w gminie Raszyn, polegające na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej wraz z urządzeniami budowlanymi oraz szczelnymi zbiornikami na nieczystości płynne.

- przedsięwzięcie deweloperskie pod nazwą „**Osiedle Szlacheckie**” w miejscowości Dawidy Bankowe, w gminie Raszyn, na które składają się dwa zadania inwestycyjne, tj.:

- zadanie inwestycyjne pod nazwą „**Osiedle Szlacheckie II**” polegające na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej wraz ze szczelnymi zbiornikami na nieczystości płynne oraz

- zadanie inwestycyjne pod nazwą „**Osiedle Szlacheckie Premium**” polegające na budowie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego wolnostojącego wraz ze szczelnymi zbiornikami na nieczystości płynne;

Aktualnie Deweloper koncentruje swoją uwagę na realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „**Osiedle Szlacheckie IV**” w miejscowości Dawidy Bankowe, w gminie Raszyn, polegającego na budowie czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz ze szczelnymi zbiornikami na nieczystości płynne – czyli na realizacji opisanej w niniejszym Prospekcie Informacyjnym inwestycji budowlanej.

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

OSIEDLE SZLACHECKIE IV - PROJEKT ROBOCZY

Adres	Wola Gołkowska, gmina Piaseczno, ul. Przy Akacjach nr 38, działka ewid. nr: 183/25, obręb: 00378 Wola Gołkowska, jedn. ewidencyjna 141804_5 Piaseczno, identyfikator działki: 141804_5.0037.183/25
Data rozpoczęcia	19.07.2024 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	21.05.2025 r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	---
Data rozpoczęcia	---
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	---

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Falenty Nowe, gmina Raszyn, ul. Kwitnąca nr 39A i 39B, działka ewid. nr: 160/43, obręb: 0005 Falenty Nowe, jedn. ewidencyjna 142106_2 Raszyn, identyfikator działki: 142106_2.0005.160/43
Data rozpoczęcia	07.11.2024 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	25.08.2025 r.

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 RUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	Przedsięwzięcie deweloperskie jest realizowane na nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Szlacheckiej w miejsc. Dawidy Bankowe, gmina Raszyn, na działkach ewidencyjnych o numerach: 44/18 oraz 44/19 obręb: 0002 Dawidy Bankowe, jedn. ewidencyjna 142106_2 Raszyn, identyfikatory działek: 142106_2.0002.44/18 oraz 142106_2.0002.44/19
Numer księgi wieczystej	- WA1P/00104859/2 (KW obejmująca działkę ewid. nr 44/18), - WA1P/00130655/3 (KW obejmująca działkę ewid. nr 44/19) – złożony został wniosek wieczystoksięgowy o odłączenie działki ewid. nr 44/19 od tej KW i przyłączenie działki ewid. nr 44/19 do KW nr WA1P/00104859/2
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 nieruchomości²⁾	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.

<p>Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia³⁾</p>	<p>Inwestycja zlokalizowana na nieruchomości położonej w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, objętych Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego i oznaczonych symbolem MN. W sąsiedztwie nieruchomości znajduje się plac zabaw; poza tym brak w sąsiedztwie obiektów, które wpływałyby bezpośrednio na warunki życia, jak np. obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe lub świetlne.</p>	
<p>Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	<p>Plan ogólny gminy</p>	<p>Zgodnie z uchwałą nr LXXXIV/695/2023 Rady Gminy Raszyn z dnia 25 października 2023 r. wszczęto procedurę planistyczną w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Raszyn, zgodnie z wytycznymi nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 07 lipca 2023 r. (Dz.U.2023.1688)</p> <p>Tekst ww. Uchwały wraz z uzasadnieniem dostępny jest na stronie internetowej Urzędu Gminy Raszyn pod adresem:</p> <p>https://bip.raszyn.pl/kategorie/122-lxx-xiv-sesja-rady-gminy-25-pazdziernika-2023-r/artykuly/1546-uchwala-nr-lxx-xiv6952023-rady-gminy-raszyn-z-dnia-25-pazdziernika-2023-roku-w-sprawie-przystapienia-do-sporzadzania-plan-u-ogolnego-gminy-raszyn</p> <p>Na dzień sporządzenia niniejszego Prospektu Informacyjnego sporządzany jest projekt planu ogólnego wraz z dokumentami towarzyszącymi, zgodnie z etapami prac, które opisane są stronie internetowej Urzędu Gminy Raszyn pod adresem:</p> <p>https://bip.raszyn.pl/kategorie/172-plan-ogolny/artykuly/2876-plan-ogolny?lang=PL</p> <p>Nadto, na dzień sporządzenia niniejszego prospektu informacyjnego obowiązuje Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn, zgodnie z Uchwałą Nr XL/590/14 Rady Gminy Raszyn z dnia 21 października 2014 roku („Studium”)</p> <p>Tekst Studium dostępny jest na stronie internetowej Urzędu Gminy Raszyn pod adresem:</p> <p>https://raszyn.pl/informator/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego</p>

	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	<p>Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego części terenów położonych we wsi Dawidy, Dawidy Bankowe, Łady, Podolszyn Nowy – Obszar I, przyjęty Uchwałą Nr LIX/984/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 27 października 2005 r. (opubl. Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 266 poz. 8713 z dnia 06 grudnia 2005 r. Data wejścia w życie: 21 grudnia 2005 r.), zmieniony Uchwałą Nr XII/174/07 Rady Gminy Raszyn z dnia 20 września 2007 r. (opubl. Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 241 poz. 6975 z dnia 25.11.2007 r. Data wejścia w życie: 26.12.2007r.), oraz zmieniony Uchwałą nr XLI/451/13 Rady Gminy Raszyn z dnia 26 września 2013 r. (opubl. Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 23.10.2013 r. poz. 10595. Data wejścia w życie: 11.10.2013 r.) („MPZP”)</p> <p>Treść ww. Uchwały ws. MPZP oraz ustaleń MPZP dostępna na stronie internetowej Systemu Informacji Przestrzennej pod adresem:</p> <p>https://mpzp.igeomap.pl/doc/pruszkow/raszyn/015.pdf</p>
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy
	Inne ⁴⁾	Nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Działki ewid. nr 44/18 oraz 44/19 leżą na terenie oznaczonym symbolem: MN przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie określono.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie określono.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie określono.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje naziemne, 12m do kalenicy dachu dwuspadowego dla budynków mieszkalnych, nie więcej niż 4,5m dla garaży oraz nie więcej niż 8m dla budynków gosp. oraz nie więcej niż 8m dla budynków gospodarczych zabudowy zagrodowej

	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Wg obowiązującego MPZP minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 50% pow. działki budowlanej
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Minimum 2 miejsca postojowe na 1 dom w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zgodnie z Rozdziałem 2 §13 MPZP Treść MPZP dostępna na stronie internetowej Systemu Informacji Przestrzennej pod adresem: https://mpzp.igeomap.pl/doc/pruszkow/raszyn/015.pdf
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy.

³⁾ W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

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

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

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie określono.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Zgodnie z Rozdziałem 2 §§14-19 MPZP. Treść MPZP jest dostępna na stronie internetowej Systemu Informacji Przestrzennej pod adresem: https://mpzp.igeomap.pl/doc/pruszkow/raszyn/015.pdf
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Zgodnie z Rozdziałem 2 §§27-31 MPZP. Treść MPZP jest dostępna na stronie internetowej Systemu Informacji Przestrzennej pod adresem: https://mpzp.igeomap.pl/doc/pruszkow/raszyn/015.pdf
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zgodnie z Rozdziałem 2 §26 MPZP. Treść MPZP jest dostępna na stronie internetowej Systemu Informacji Przestrzennej pod adresem: https://mpzp.igeomap.pl/doc/pruszkow/raszyn/015.pdf
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	Nieruchomości znajdujące się w promieniu do 100 m od granicy terenu przedsięwzięcia deweloperskiego leżą na terenach oznaczonych symbolami: MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług MN/U/ZU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług z zielenią urządzoną ZN - tereny zieleni naturalnej W - tereny wód (rzeka Raszynka) KD - drogi dojazdowe KZ - drogi zbiorcze
	Maksymalna intensywność zabudowy	Dla terenu oznaczonego symbolem: MN - nie określono MN/U - nie określono MN/U/ZU - nie określono

		ZN – nie określono W – nie określono KD – nie określono KZ – nie określono
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Dla terenu oznaczonego symbolem: MN – nie określono MN/U – nie określono MN/U/ZU – nie określono ZN – nie określono W – nie określono KD – nie określono KZ – nie określono
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Dla terenu oznaczonego symbolem: MN – nie określono MN/U – nie określono MN/U/ZU – nie określono ZN – nie określono W – nie określono KD – nie określono KZ – nie określono
	Maksymalna wysokość zabudowy	Dla terenu oznaczonego symbolem: MN – 3 kondygnacje naziemne, 12m do kalenicy dachu dwuspadowego dla budynków mieszkalnych, nie więcej niż 4,5m dla garaży oraz nie więcej niż 8m dla budynków gosp. oraz nie więcej niż 8m dla budynków gospodarczych zabudowy zagrodowej MN/U – 3 kondygnacje naziemne, 12m do kalenicy dachu dwuspadowego dla budynków mieszkalnych, nie więcej niż 4,5m dla garaży oraz nie więcej niż 8m dla budynków gosp. oraz nie więcej niż 8m dla budynków gospodarczych zabudowy zagrodowej MN/U/ZU – 3 kondygnacje naziemne, 12m do kalenicy dachu dwuspadowego dla budynków mieszkalnych, nie więcej niż 4,5m dla

		<p>garaże dla budynków gosp.</p> <p>ZN – tereny zielone (zakaz zabudowy)</p> <p>W – tereny wód</p> <p>KD – tereny komunikacji</p> <p>KZ – tereny komunikacji</p>
	<p>Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej</p>	<p>Dla terenu oznaczonego symbolem:</p> <p>MN – min. 50% pow. działki budowlanej</p> <p>MN/U – min. 50% pow. działki budowlanej</p> <p>MN/U/ZU – min. 50% pow. działki budowlanej</p> <p>ZN – min. 90% pow. zagospodarowanej odpowiednio ukształtowaną zielenią</p> <p>W – tereny wód</p> <p>KD – tereny komunikacji</p> <p>KZ – tereny komunikacji</p>
	<p>Minimalna liczba miejsc do parkowania</p>	<p>Dla terenu oznaczonego symbolem:</p> <p>MN – min. 2 m.p. na jeden dom</p> <p>MN/U – min. 2 m.p. na jeden dom; dla obiektów handlowych, sklepów i usług - min. 30 m.p. na 1000.2 pow. użytkowej i nie mniej niż 3-4 m.p. na sklep ; gastronomia – min. 40 m.p. na 100 konsumentów</p> <p>MN/U/ZU – min. 2 m.p. na jeden dom; dla obiektów handlowych, sklepów i usług - min. 30 m.p. na 1000.2 pow. użytkowej i nie mniej niż 3-4 m.p. na sklep; gastronomia – min. 40 m.p. na 100 konsumentów</p> <p>ZN – tereny zielone (zakaz zabudowy)</p> <p>W – tereny wód</p> <p>KD – tereny komunikacji</p> <p>KZ – tereny komunikacji</p>

Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy.
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	Nie dotyczy.
	gabaryty	Nie dotyczy.
	forma architektoniczna	Nie dotyczy.
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy.
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy.
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy.
wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy.	

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

	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	Zgodnie z otrzymanymi w odpowiedzi na wnioski Dewelopera pismami: 1) Starosty Pruszkowskiego z dnia 22.10.2025 r. (Znak sprawy: WO.1431.354.2025) oraz 2) Wójta Gminy Raszyn z dnia2025 r. (znak2025.....) sprawy: UPP.1431.....2025.....) poszczególne informacje dot. przewidzianych inwestycji celu publicznego dla obszaru w promieniu 1 km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego znajdują się na ogólnodostępnych portalach internetowych, w tym Biuletynach Informacji Publicznej poszczególnych urzędów. W świetle otrzymanych pism oraz ogólnodostępnych informacji dla obszaru w promieniu 1 km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego prowadzone lub planowane są następujące inwestycje: - budowa sieci kanalizacji deszczowej i kanalizacji deszczowej w drodze na dz. ewid. nr 45/8 oraz 39 (ST-MZ-PR/ZGŁOSZENIE/1048/2021 oraz ST-MZ-PR/ZGŁOSZENIE/6723/2022); - BUDOWA ZESPOŁU ZABUDOWY MAGAZYNOWO - SOCJALNO - BIUROWEJ WRAZ ZE ZBIORNIKIEM RETENCYJNYM SZCZELNYM NA WODY DESZCZOWE, PARKINGIEM ORAZ
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	
	miejscowych planach odbudowy	
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	

		<p>NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ przy ul. Warszawskiej na działkach ewid. nr 45/47 i 45/48 (27987/05/2023);</p> <ul style="list-style-type: none"> - budowa zbiornika na ciekły azot przy ul. Grudzi na dz. ewid. nr 45/76, 45/57 (8942/02/2020); - budowa instalacji gazowej dla budynku technicznego przy ul. Warszawskiej na dz. ewid. nr 45/42, 45/56 (67882/12/2024); - budowa dwóch elektrowni wiatrowych przy ul. Grudzi w Dawidach Bankowych na dz. ewid. nr 45/76 (51191/09/2024)' - budowa gazociągu wraz z budowa przyłączy oraz budowa instalacji na dz. ewid. nr 143 (ST-MZ-PR/ZGŁOSZENIE/1201/2023); - budowa budynku usługowego z szambem przy ul. Warszawskiej na dz. ewid. nr 196 (16369/03/2024); - budowa linii zasilającej oświetlenie drogowe przy ul. Długiej na dz. ewid. 208/2 i 209 (34968); - budowa gazociągu średniego ciśnienia przy ul. Rycerskiej na dz. ewid. nr 34/32 (ST-MZ-PR/ZGŁOSZENIE/1091/2020); - budowa sieci gazowej wzdłuż ul. Heleny; - budowa sieci kablowej średniego napięcia wzdłuż ul. Dzwonkowej oraz ul. Długiej (15305/03/2023), - budowa sieci wodociągowej przy ul. Klasycznej, ul. Wiołonczeli, ul. Harfowej, ul. Kryształowej, ul. Długiej, ul. (ST-MZ-PR/ZGŁOSZENIE/5537/2021), - budowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej przy ul. Tęczowej (48426/08/2022) , - budowa kanalizacji sanitarnej w Dawidach Bankowych, na działkach ewid. nr 46, 58/2, 58/17, 58/144, 58/198, 58/131, 58/111, 58/180, 58/185, 58/25, 58/34, 58/50, 57/2, 56/7, 54/7, 53/12, 52/11, 51/19, 50/15, 56/39, 54/8, 53/16, 52/17 (OŚGK.6220.10.2023.AD), - budowa elektroenergetycznej stacji transformatorowej 15/0,4 kV przy ul. Dzwonkowej (ST-MZ-PR/ZGŁOSZENIE/4470/2023), - budowa sieci gazowej ś/c wraz z przyłączami i instalacjami przy ul.
--	--	--

		<p>Za Olszyną (ST-MZ-PR/ZGŁOSZENIE/4527/2022),</p> <ul style="list-style-type: none"> - budowa sieci kanalizacji deszczowej w miejscowości Dawidy Bankowe (ST-MZ-PR/ZGŁOSZENIE/4527/2022) - budowa zbiornika na ciekły azot na działce ewid. nr 47/57 (8942/02/2020), - budowa nowej szkoły w Dawidach Bankowych na działce ewid. nr 58/1, - budowa, przebudowa, rozbudowa lub modernizacja fragmentu drogi ekspresowej – Trasy N-S – droga S7, z węzłem „Zamienie”, przebiegającej przez Dawidy i Dawidy Bankowe wzdłuż wschodniej granicy gminy, - budowa wiaduktu nad Trasą N-S łączącego drogi lokalne wzdłuż POW w Dawidach Bankowych, - budowa centrum handlowo usługowego, składającego się z trzech budynków, z instalacjami wewnętrznymi w budynkach, instalacjami w terenie, zbiornikami retencyjnymi, murami oporowymi, obsługą komunikacyjną i miejscami parkingowymi na terenie oraz zagospodarowaniem terenu wraz z towarzyszącymi obiektami i urządzeniami budowlanymi, przy ul. Długiej w Dawidach Bankowych (OŚGK.6220.7.2021.JK(21)), - rozbudowa ul. Szlacheckiej i ul. Ułańskiej w Dawidach Bankowych (OŚGK.6220.10.2022.JK), - budowa sieci gazowej wzdłuż ul. Złotej i ul. Olszynowej w Podolszynie Nowym (ST-MZ-PR/ZGŁOSZENIE/4591/2023), - budowa budynku usługowego z częścią magazynową, stacją benzynową wraz z myjnią automatyczną na działce nr 38/1 w Dawidach Bankowych (46784/08/2025); - budowa dwóch elektrowni wiatrowych na działce ewid. nr 45/76 w Dawidach Bankowych (51191/09/2024); - budowa sieci gazowej wraz z przyłączem przy ul. Dzwonkowej na działce ewid. nr 83/40 w Dawidach Bankowych (ST-MZ-PR/ZGŁOSZENIE/4881/2025); - budowa sieci kanalizacji deszczowej
--	--	---

		<p>wzdłuż ul. Długiej w miejscowości Łady na dz. ewid. nr 172/5 (ST-MZ-PR/ZGŁOSZENIE/4267/2025);</p> <ul style="list-style-type: none"> - budowa sieci gazowej śc wraz z przyłączami na działkach ewid. nr 112/24 i 111/49 w Dawidach Bankowych (ST-MZ-PR/ZGŁOSZENIE/1853/2025); - budowa sieci gazowej przy ul. Szlacheckiej na działkach ewid. nr 42/10, 44/7, 44/15 (ST-MZ-PR/ZGŁOSZENIE/5063/2025); - budowa sieci gazowej śc przy ul. Szlacheckiej na działce ewid. nr 43 (ST-MZ-PR/ZGŁOSZENIE/5062/2025)
<p>Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:</p>		
	<p>decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej</p>	<p>Zgodnie z Decyzją ZRiD Starosty Pruszkowskiego nr 10/2024 z dnia 01.08.2024 r. planowana jest budowa drogi gminnej ul. Kwiatów Polnych w Dawidach Bankowych, gm. Raszyn, powiat pruszkowski.</p> <p>Z obwieszczeniem dotyczącym ww. Decyzji można zapoznać się na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Pruszkowie pod adresem:</p> <p>https://bip.powiat.pruszkow.pl/dokument,iddok,12540,idmp,245,r,o</p> <p>Zgodnie z Decyzją ZRiD Starosty Pruszkowskiego nr 11/2024 z dnia 09.08.2024 r. planowana jest rozbudowa drogi publicznej powiatowej nr 3120W ul. Droga Hrabka na odcinku od ul. Za Olszyną do ul. Jaworowskiej w miejscowościach: Łady, Dawidy Bankowe oraz Falenty Nowe, gmina Raszyn, powiat pruszkowski</p> <p>Z obwieszczeniem dotyczącym ww. Decyzji można zapoznać się na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Pruszkowie pod adresem:</p> <p>https://bip.powiat.pruszkow.pl/dokument_druk.php?iddok=12558&idmp=245&r=o</p> <p>Zgodnie z Decyzją ZRiD Starosty Pruszkowskiego nr 13/2024 z dnia 23.08.2024 r. planowana jest</p>

		<p>rozbudowa drogi gminnej nr 310612W w ciągu ul. Jaworowskiej w miejscowości Falenty Nowe oraz ul. Narożnej w miejscowości Jaworowa, gm. Raszyn, powiat pruszkowski</p> <p>Z obwieszczeniem dotyczącym ww. Decyzji można zapoznać się na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Pruszkowie pod adresem:</p> <p>https://bip.powiat.pruszkow.pl/dokument_druk.php?iddok=12594&idmp=245&r=o</p> <p>Zgodnie z Decyzją ZRiD Starosty Pruszkowskiego nr 4/2025 z dnia 28.01.2025 r. planowana jest budowa drogi gminnej ul. Oleńki na odcinku od zachodniej granicy działek nr 5 i 25 do działki nr 212/4 w miejscowości Dawidy Bankowe</p> <p>Z obwieszczeniem dotyczącym ww. Decyzji można zapoznać się na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Pruszkowie pod adresem:</p> <p>https://bip.powiat.pruszkow.pl/dokument.php?iddok=12949&dstr=1&txt=enJpZA==</p>
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy.
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie dotyczy.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie dotyczy.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy.

	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy.
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 1896/2025 Starosty Pruszkowskiego z dnia 05.11.2025 r., Nr rej.: WA.6740.1.861.2025.BK.MK w przedmiocie zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz ze szczelnymi zbiornikami na nieczystości płynne na dz. nr ew. 44/18, 44/19 obręb Dawidy Bankowe, gm. Raszyn; przedmiotowa Decyzja nr 1896/2025 stała się ostateczna w administracyjnym toku postępowania z dniem 06.11.2025 r.	
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy - realizacja przedsięwzięcia deweloperskiego w toku	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wnie-sienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy – prace budowlane prowadzone na podstawie Decyzji udzielającej pozwolenia na budowę, o której mowa powyżej	

*Niepotrzebne skreślić.

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.

OSIEDLE SZLACHECKIE IV - PROJEKT ROBOCZY

Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Przewidywana data zakończenia budowy (po uzyskaniu ostatecznego pozwolenia na użytkowanie): 15.12.2026 r.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia robót budowlanych: 12.11.2025 r. Termin zakończenia robót budowlanych: 15.12.2026 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	4 (cztery) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej wraz ze szczelnymi zbiornikami na nieczystości płynne
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	<p>Zgodnie z Projektem Zagospodarowania Terenu:</p> <p>Budynek nr 1 usytuowany będzie w odległościach: - 400 cm od pn.-wsch. granicy działki, - 320 cm od pd.-wsch. granicy działki, - 1165 cm od pd.-zach. granicy działki, - graniczy ścianą pełną oddzielenia pożarowego REI60 z budynkiem nr 2 od strony pn.-zach.;</p> <p>Budynek nr 2 usytuowany będzie w odległościach: - 634 cm od pn.-zach. granicy działki, - 400 cm od pn.-wsch. granicy działki, - 1168 cm od pd.-zach. granicy działki, - graniczy ścianą pełną oddzielenia pożarowego REI60 z budynkiem nr 1 od strony pd.-wsch.;</p> <p>Budynek nr 3 usytuowany będzie w odległościach: - 550 cm od pn.-zach. granicy działki, - 349 cm od pn.-wsch. granicy działki, - 839 cm od pd.-wsch. granicy działki, - graniczy ścianą pełną oddzielenia pożarowego REI60 z budynkiem nr 4 od strony pd.-zach.;</p> <p>Budynek nr 4 usytuowany będzie w odległościach: - 768 cm od pn.-zach. granicy działki, - 349 cm od pd.-zach. granicy działki, - 842 cm od pd.-wsch. granicy działki, - graniczy ścianą pełną oddzielenia pożarowego REI60 z budynkiem nr 3 od strony pn.-wsch.;</p> <p>Odległość budynków nr 1-4 od innych budynków mieszkalnych – powyżej 8 m</p>
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:2015	

Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne: 100%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy.
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	Zgodnie z § 1 pkt 1) Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21.06.2022 r. w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny: <ul style="list-style-type: none"> • stawka dla dewelopera posiadającego otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy wynosi: 0,45%

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. z 2024 r. poz. 695) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

*Niepotrzebne skreślić.

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<p>Zgodnie z postanowieniami Umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego zawartej z Bankiem Spółdzielczym w Piasecznie z siedzibą w Piasecznie („Bank”) w dniu2025 r. („Umowa”) Bank zobowiązał się do otwarcia i prowadzenia dla Dewelopera otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego o numerze („OMRP”) w rozumieniu przepisu art. 5 pkt 9) Ustawy Deweloperskiej wraz z powiązаныmi rachunkami ewidencyjnymi przypisanymi dla każdego nabywcy z osobna, służącymi do ewidencjonowania wpłat i wypłat poszczególnych nabywców lokali mieszkalnych z tytułu płatności, zgodnie z harmonogramem płatności określonym w Umowie Deweloperskiej.</p> <p>Zgodnie z zawartą z Bankiem Umową o prowadzenie OMRP główne zasady funkcjonowania tego rachunku są następujące:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bank otwiera i prowadzi na rzecz Dewelopera OMRP w walucie PLN, na którym Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty dokonywane przez nabywców odrębnie dla każdego nabywcy oraz otwiera powiązane z OMRP ewidencyjne numery otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych dla każdego nabywcy o numerach określonych w „Wykazie ewidencyjnych OMRP” stanowiącym załącznik do Umowy OMRP; • Wpłaty dokonywane na powiązane ewidencyjne mieszkaniowe rachunki powiernicze księgowane będą na OMRP;
---	---

- Bank zobowiązuje się do przyjmowania i przechowywania środków pieniężnych wpłaconych przez nabywcę na OMRP, z zastrzeżeniem złożenia przez Dewelopera w Banku dla każdego nabywcy Oświadczenia o zawarciu umowy deweloperskiej, podpisanego przez nabywcę w terminie do 2 dni roboczych od dnia podpisania umowy deweloperskiej oraz do realizacji dyspozycji Dewelopera wypłat środków pieniężnych, zdeponowanych przez poszczególnych nabywców na rachunek pomocniczy prowadzony w Banku, z zastrzeżeniem postanowień § 6, 8, 9 i 10 Umowy OMRP lub do zwrotu środków pieniężnych nabywców w przypadkach określonych w Umowie OMRP;
- Deweloper zobowiązany jest do niezwłocznego informowania Banku o wszelkich zmianach umowy deweloperskiej w terminie 3 dni od dnia zaistnienia takiego zdarzenia;
- Deweloper w treści umowy deweloperskiej przyporządkowuje każdemu nabywcy ewidencyjny numer OMRP określony w Wykazie ewidencyjnych OMRP będącym załącznikiem do Umowy OMRP; ewidencyjny numer OMRP jest indywidualny i może być wykorzystany wyłącznie do jednej umowy deweloperskiej zawartej z danym nabywcą; Deweloper ponosi odpowiedzialność za prawidłowe wskazanie odrębnie dla każdego nabywcy ewidencyjnego numeru OMRP w umowie deweloperskiej;
- na każde żądanie Banku Deweloper jest zobowiązany złożyć niezwłocznie w Banku wypis aktu notarialnego stanowiącego umowę deweloperską lub wypis aktu notarialnego stanowiącego zmianę tej umowy;
- środki pieniężne zgromadzone na OMRP są nieoprocentowane;
- Deweloper jest zobowiązany do dokonywania terminowych wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, zwany dalej „DFG”; Deweloper jest zobowiązany do wyliczenia wysokości składki na DFG oraz do dokonania wpłaty należnej składki do Banku na właściwy rachunek lub zapewnienia na tym rachunku środków o wartości nie niższej niż należna składka;
- Deweloper dokonuje wpłaty składki do Banku lub zapewnia środki o wartości nie niższej niż należna składka w terminie do 7 dni od dnia dokonania wpłaty na OMRP przez nabywcę lub przez siebie w przypadku opłaty rezerwacyjnej i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera;
- Bank odprowadza składkę do DFG w terminie do 7 dni od dnia wpłaty składki i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera. Bank odprowadzi składkę do DFG tylko w przypadku przyporządkowania wpłaconej składki przez Dewelopera do nabywcy; Składka przekazana do DFG nie podlega zwrotowi;
- Deweloper zawiadamia Bank o zakończeniu każdego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego poprzez złożenie zawiadomienia o zakończeniu danego etapu wraz z dyspozycją wypłaty stanowiącym załącznik do Umowy OMRP oraz dokumentów wskazanych w Liście dokumentów do przeprowadzenia kontroli inwestycji wykonania poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego stanowiącej załącznik do Umowy OMRP;
- zakończenie każdego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego zostanie wyraźnie stwierdzone odrębnym wpisem kierownika budowy w dzienniku budowy;
- Bank w terminie do 15 dni roboczych od dnia otrzymania od Dewelopera wszystkich wymaganych dokumentów dokonuje kontroli zakończenia każdego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego. W uzasadnionych przypadkach Bank zastrzega sobie prawo wydłużenia tego terminu, jednak nie dłużej niż o kolejne 15 dni roboczych, z wyłączeniem sytuacji gdy

	<p>opóźnienie wynika z działania lub zaniechania Dewelopera. Koszty kontroli ponosi Deweloper;</p> <ul style="list-style-type: none"> • w trakcie kontroli Bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego; • kontrola Banku w związku z realizacją przez dewelopera umowy deweloperskiej obejmuje: <ol style="list-style-type: none"> 1) sprawdzenie, czy: <ol style="list-style-type: none"> a) Deweloper posiada tytuł własności albo prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne, albo zgodę właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości na wpis roszczeń nabywcy, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy deweloperskiej, w przypadku gdy Deweloper nie jest właścicielem albo użytkownikiem wieczystym nieruchomości; b) wobec Dewelopera nie zostało wszczęte postępowanie restrukturyzacyjne albo upadłościowe, przez weryfikację wpisu w KRS oraz informacji zawartych w KRZ; c) Deweloper posiada pozwolenie na budowę albo dokonał zgłoszenia budowy, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu; d) planowane przez Dewelopera przeznaczenie środków, które będą wypłacone z OMRP, jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13 Ustawy deweloperskiej; e) wydatkowanie środków wypłaconych z OMRP jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13 Ustawy; f) Deweloper nie zalega z podatkami i składkami na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne; g) Deweloper uregulował wymagalne i bezsporne zobowiązania pieniężne wobec wykonawców lub podwykonawców; h) Deweloper dokonał wpłaty składki na DFG w należnej wysokości; i) Deweloper nie zalega ze zobowiązaniami wobec nabywców, którzy w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego odstąpili od umowy na podstawie art. 43 ust. 1-6 Ustawy deweloperskiej; j) Deweloper nie zalega wobec DFG ze zobowiązaniem wynikającym z realizacji przez DFG zwrotu wpłat nabywcy w sytuacji, o której mowa w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy deweloperskiej; k) Deweloper wykonał w terminie obowiązek przekazania do Ewidencji DFG danych i informacji o których mowa w art. 51 ust. 1 pkt 3 Ustawy deweloperskiej; 2) ustalenie przez wyznaczoną przez Bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, czy deweloper zakończył określony w harmonogramie etap realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, polegające w szczególności na sprawdzeniu: <ol style="list-style-type: none"> a) wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy; b) udokumentowania faktycznego zaawansowania robót budowlanych na poziomie wymaganym dla kontrolowanego etapu; c) potwierdzeniu wykorzystania środków z poprzedniej wypłaty transzy w celu realizacji danego przedsięwzięcia deweloperskiego poprzez sprawdzenie wyciągu wykonania kosztorysu przedsięwzięcia deweloperskiego/ zestawienia faktur / zadania inwestycyjnego z załączonym przy weryfikacji dokumentacji wyciągiem z kosztorysu / sprawdzenie kompletu faktur z wyciągiem z rachunku pomocniczego przedsięwzięcia deweloperskiego;
--	--

	<p>d) uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy - w przypadku zakończenia robót budowlanych.</p> <ul style="list-style-type: none"> • czynności kontrolne, o których mowa w pkt 1) lit. d, f, g, i oraz j powyżej są wykonywane na podstawie oświadczeń Dewelopera, składanych wraz z zawiadomieniem o zakończeniu etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego wraz z dyspozycją wypłaty z OMRP stanowiących załącznik do Umowy OMRP; • Bank wstrzymuje wypłatę środków z OMRP i wyznacza Deweloperowi termin na usunięcie nieprawidłowości w przypadku: <ol style="list-style-type: none"> 1) negatywnej oceny jednego z elementów określonych w pkt 1) lit. a, c-e oraz h lub pkt 2) powyżej; 2) braku oświadczeń Dewelopera, na podstawie których są wykonywane czynności kontrolne, o których mowa w pkt 1) lit. f, g, i, j powyżej; 3) wszczęcia wobec Dewelopera postępowania restrukturyzacyjnego albo upadłościowego; • w przypadku, gdy Deweloper nie wykonał w terminie obowiązku przekazania do Ewidencji DFG danych i informacji, o których mowa w pkt 1) lit. k powyżej Bank wstrzymuje wypłatę środków do czasu przekazania danych do Ewidencji DFG; • Bank wypłaca Deweloperowi środki z OMRP wyłącznie po usunięciu nieprawidłowości wskazanych powyżej; • Bank może dokonać kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego przed wypłatą środków pieniężnych także w zakresie szerszym niż określony powyżej, jeżeli w ocenie Banku zachodzi potrzeba dokonania innych czynności kontrolnych niż wymienione wyżej uzasadniająca dokonanie wypłaty środków zgodnie z art. 13 Ustawy deweloperskiej; • w zakresie szerszej kontroli Bank m.in. może dokonać sprawdzenia faktur, rachunków, innych dokumentów związanych z przedsięwzięciem deweloperskim, dokona sprawdzenia w DFG, czy Deweloper faktycznie nie zalega ze zobowiązaniami wobec nabywców, którzy w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego odstąpili od umowy na podstawie art. 43 ust. 1-6 Ustawy deweloperskiej, a także dokonać sprawdzenia, czy Deweloper nie zalega wobec DFG ze zobowiązaniem wynikającym z realizacji przez DFG zwrotu wpłat nabywcy w przypadku wskazanym w art. 48 ust. 1 pkt. 6 Ustawy deweloperskiej; • w przypadku, gdy kontrola zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego dała wynik negatywny, Bank, w terminie 5 dni roboczych od dnia zakończenia czynności kontrolnych poinformuje Dewelopera w formie pisemnej o odmowie wykonania dyspozycji wypłaty środków z OMRP wraz ze wskazaniem przyczyny; • Deweloper i nabywca nie posiadają uprawnień do dysponowania środkami zgromadzonymi na OMRP, w tym w szczególności – składania dyspozycji wypłaty tych środków, za wyjątkiem sytuacji wskazanych wyraźnie w Umowie OMRP; • Bank po otrzymaniu raportu z kontroli potwierdzającego zakończenie kontroli z wynikiem pozytywnym i stwierdzającego zakończenie danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, dokonuje wypłaty środków z OMRP zgodnie z dyspozycją wypłaty środków z OMRP na rachunek rozliczeniowy pomocniczy Dewelopera - 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 przedmiotu nabycia. W
--	--

	<p>przypadku ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego Bank wypłaca środki pozostałe na OMRP po przeprowadzeniu czynności kontrolnych z wynikiem pozytywnym oraz po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa, w stanie wolnym od obciążeń, praw, 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;</p> <ul style="list-style-type: none"> • w przypadku, gdy w momencie złożenia dyspozycji wypłaty środków z OMRP nie będzie wystarczających środków na pokrycie całej transzy, Bank wypłaca część transzy. Pozostałą część transzy Bank wypłaca każdorazowo na dyspozycję Dewelopera w formie pisemnej, z zachowaniem zapisów § 6 ust. 15 Umowy OMRP po otrzymaniu dyspozycji; • Deweloper zobowiązuje się dysponować środkami wypłacanymi z OMRP wyłącznie w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego jest prowadzony OMRP; • w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez nabywcę lub Dewelopera, Bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na OMRP w nominalnej wysokości, niezwłocznie po otrzymaniu skutecznego oświadczenia o odstąpieniu od jednej z tych umów wraz z potwierdzeniem doręczenia oświadczenia o odstąpieniu Deweloperowi; • Oświadczenie woli o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy deweloperskiej i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi; • w przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej w sposób inny niż w trybie odstąpienia, 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; • nabywca ma prawo do żądania szczegółowych informacji o wpłatach i wypłatach dokonanych na OMRP określony w umowie deweloperskiej, której jest stroną, takich jak data oraz kwoty wpłat i wypłat, a Bank ma obowiązek przekazania informacji w tym zakresie; • Bank pobiera jednorazową opłatę za otwarcie rachunku OMRP w wysokości 1 000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) w dniu zawarcia Umowy OMRP; za prowadzenie OMRP Bank pobiera miesięczną opłatę w łącznej kwocie brutto 1 250,00 zł (słownie: jeden tysiąc dwieście pięćdziesiąt złotych); • Deweloper upoważnia Bank do pobierania z jego rachunku bieżącego opłat związanych z prowadzeniem OMRP i jednocześnie zobowiązuje się do zapewnienia środków na swoim rachunku w dniu pobierania opłat; • Deweloper zobowiązany jest do dokonywania rozliczeń z podwykonawcami przedsięwzięcia deweloperskiego, zgodnie z łączącymi go umowami z podwykonawcami; • Umowa OMRP zawarta jest na czas oznaczony, tj. do dnia, w którym nastąpi przeniesienie praw z ostatniej umowy deweloperskiej ramach przedsięwzięcia deweloperskiego; • zamknięcie OMRP następuje na wniosek Dewelopera, jednak nie wcześniej niż do czasu rozliczenia ostatniego rachunku nabywcy, tj. przejścia całej kwoty należnej Deweloperowi przez OMRP; • prawo wypowiedzenia Umowy OMRP posiada jedynie Bank i wyłącznie z ważnych powodów; termin wypowiedzenia Umowy OMRP wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem że termin ten ulega skróceniu, w przypadku gdy przed jego
--	--

	<p>upływem Deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem; za ważne powody uznaje się:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) niedopełnienie przez Dewelopera obowiązków wynikających z Umowy; 2) podanie przez Dewelopera nieprawdziwych informacji przy zawieraniu Umowy OMRP lub umowy o prowadzenie rachunku bieżącego; 3) nieterminowe realizowanie zobowiązań kredytowych wobec Banku przez Dewelopera; 4) nieuiszczenie należnej Bankowi opłat przez okres co najmniej dwóch kolejnych miesięcy; 5) uzyskania przez Bank informacji uzasadniających podejrzenie popełnienia przestępstwa przez Dewelopera, w tym przestępstwa z wykorzystaniem rachunku lub przestępstwa na szkodę Banku; <ul style="list-style-type: none"> • Bank informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedział Umowę OMRP, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia; • w przypadku wypowiedzenia Umowy OMRP, Deweloper zobowiązany jest niezwłocznie założyć nowy mieszkaniowy rachunek powierniczy w innym banku, jednak nie później niż w terminie 60 dni kalendarzowych od dnia wypowiedzenia Umowy OMRP z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku Umowy OMRP, która została wypowiedziana; • środki zgromadzone na likwidowanym OMRP są niezwłocznie przekazywane przez Bank na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez Dewelopera w innym banku, po przedstawieniu przez dewelopera oświadczenia z tego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy deweloperskiej; • w przypadku gdy Deweloper nie przedstawi oświadczenia z nowego banku, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia Umowy OMRP, Bank niezwłocznie zwraca nabywcom środki znajdujące się na OMRP; • Deweloper może zgłosić reklamację, dotyczącą usług świadczonych przez Bank; Bank rozpatruje reklamację i udziela odpowiedzi Deweloperowi w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji; Bank udziela odpowiedzi bez zbędnej zwłoki jednak nie później niż w terminie do 30 dni kalendarzowych od daty otrzymania reklamacji.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Piasecznie z siedzibą w Piasecznie Adres: ul. Kościuszki 23, 05-500 Piaseczno KRS: 0000057537, REGON: 000508773, NIP: 123-00-04-918
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<p>Przedsięwzięcie Deweloperskie będzie realizowane w następującym harmonogramie:</p> <p>ETAP 1 – dokumentacja projektowa i pozostała, podłączenie prądu docelowego budowlanego, fundamenty, roboty ziemne – 20,00% (słownie: dwadzieścia procent) kosztów całkowitych Przedsięwzięcia Deweloperskiego – <u>termin zakończenia do dnia – 12.01.2026 r.</u></p> <p>ETAP 2 – Ściany, schody betonowe, strop żelbetowy – 20,00% (słownie: dwadzieścia procent) kosztów całkowitych Przedsięwzięcia Deweloperskiego – <u>termin zakończenia do dnia 15.03.2026 r.</u></p> <p>ETAP 3 – elewacja z cegły ręcznie formowanej, dach wraz z obróbkami – 20,00% (słownie: dwadzieścia procent) kosztów całkowitych Przedsięwzięcia Deweloperskiego – <u>termin zakończenia do dnia 15.05.2026 r.</u></p>

	<p>ETAP 4 – rozprorowadzenie instalacji ogrzewania podłogowego, tynki, wylewki podłogowe – 15,00% (słownie: piętnaście procent) kosztów całkowitych Przedsięwzięcia Deweloperskiego – <u>termin zakończenia do dnia 15.06.2026 r</u></p> <p>ETAP 5 – rozprorowadzenie elektryki, stolarka drzwiowa i okienna, instalacja grzewcza, przyłącza wod-kan., światłowodu – 15,00% (słownie: piętnaście procent) kosztów całkowitych Przedsięwzięcia Deweloperskiego – <u>termin zakończenia do dnia 10.07.2026 r.</u></p> <p>ETAP 6 – ocieplenie poddasza, płyty G-K, utwardzenie parkingów, ogrodzenie, sadzenie zieleni, oświetlenie zewn., uzyskanie ostatecznego pozwolenia na użytkowanie – 10,00% (słownie: dziesięć procent) kosztów całkowitych Przedsięwzięcia Deweloperskiego – <u>termin zakończenia do dnia 15.12.2026 r.</u></p>
<p>Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji</p>	<p>Cena Brutto sprzedaży lokalu wraz z prawami związanymi jest ustalona w oparciu o stawkę podatku od towarów i usług (VAT) obowiązującą w dniu zawarcia Umowy Deweloperskiej. W związku z tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ulegnie ona odpowiedniemu zmniejszeniu – w przypadku obniżenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) przed dokonaniem zapłaty poszczególnych kwot na poczet Ceny Brutto sprzedaży; • ulegnie ona odpowiedniemu zwiększeniu - w przypadku podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) przed dokonaniem zapłaty poszczególnych kwot na poczet Ceny Brutto sprzedaży. <p>W przypadku zwiększenia Ceny Brutto w związku ze podwyżką obowiązującej stawki podatku od towarów i usług (VAT), nabywcy lokalu mieszkalnego przysługiwało będzie prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej.</p> <p>Cena Brutto lokalu mieszkalnego może również ulec zmianie w przypadku wystąpienia różnicy nieprzekraczającej wartości 2% (dwa procent) pomiędzy planowaną powierzchnią lokalu mieszkalnego wynikającą z dokumentacji projektowej, a powierzchnią lokalu wynikającą z ostatecznego pomiaru powierzchni zawartego w protokole odbioru, przy przyjęciu, że cena 1 metra kwadratowego powierzchni lokalu mieszkalnego wynosi zł (.....) brutto.</p> <p>Cena Brutto lokalu mieszkalnego może także ulec zmianie w przypadku wystąpienia różnicy przekraczającej wartość 2% (dwa procent) pomiędzy planowaną powierzchnią lokalu mieszkalnego wynikającą z dokumentacji projektowej, a powierzchnią lokalu wynikającą z ostatecznego pomiaru powierzchni zawartego w protokole odbioru, przy przyjęciu, że cena 1 metra kwadratowego powierzchni lokalu mieszkalnego wynosi zł (.....) brutto – jeżeli nabywca, w terminie 14 dni od dnia sporządzenia protokołu odbioru zawierającego wyniki pomiaru lokalu mieszkalnego, nie skorzysta z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej, tj. nie złoży Deweloperowi skutecznego oświadczenia w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, zawierającego zgodę na wykreślenie praw i roszczeń nabywcy ujawnionych w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie.</p>

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

Zgodnie z Ustawą Deweloperską oraz postanowieniami wzorca umowy deweloperskiej, nabywca lokalu mieszkalnego może odstąpić od umowy deweloperskiej w następujących przypadkach, na następujących warunkach i w następujących terminach:

- jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej;
 - jeżeli informacje zawarte w Umowie Deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w innych załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej;
 - jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 i 22 Ustawy Deweloperskiej Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;
 - jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach do Prospektu, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej;
 - jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze Prospektu Informacyjnego,
- w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy deweloperskiej;
- nie przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie z niej wynikającym, przy czym przed skorzystaniem z prawa odstąpienia od umowy deweloperskiej nabywca lokalu zobowiązany jest wyznaczyć Deweloperowi dodatkowy 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej;
 - gdy Deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o którym mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej, przy czym nabywca ma w tym przypadku prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej;
 - gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, w myśl art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy Deweloperskiej - w terminie 60 dni od dnia zawarcia umowy deweloperskiej;
 - nie wykonania przez dewelopera w terminie obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej - przy czym nie wcześniej niż po

	<p>upływie 60 dni od dnia podania do wiadomości publicznej informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej;</p> <ul style="list-style-type: none">• nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach wynikających z art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej;• w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej w trybie art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej;• jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe;• podwyższenia obowiązującej stawki podatku od towarów i usług (VAT) za przedmiot umowy mającego wpływ na zwiększenie wysokości Ceny Brutto przed dokonaniem przez nabywcę pełnego rozliczenia – w terminie 30 dni od dnia otrzymania od dewelopera powiadomienia o zmianie Ceny Brutto, jednak nie później niż do daty zawarcia umowy przenoszącej prawa wynikające z umowy deweloperskiej;• wystąpienia różnicy - przekraczającej wartość 2% (dwa procent) - pomiędzy planowaną powierzchnią użytkową nabywanego lokalu mieszkalnego wskazaną w umowie deweloperskiej i wynikającą z dokumentacji projektowej a powierzchnią lokalu wynikającą z ostatecznego pomiaru tej powierzchni zawartego w protokole odbioru – w terminie 14 dni od dnia sporządzenia protokołu odbioru zawierającego wynik pomiaru powykonawczego powierzchni lokalu mieszkalnego, <p>- z zastrzeżeniem, że w każdym z ww. przypadków oświadczenie woli nabywcy lokalu o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie praw i roszczeń nabywcy, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, ujawnionych w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie oraz musi zostać złożone deweloperowi w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym (art. 45 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej).</p> <p>Zgodnie z postanowieniami Ustawy Deweloperskiej oraz wzorca umowy deweloperskiej, Deweloper może odstąpić od umowy deweloperskiej, poprzez złożenie oświadczenia w formie pisemnej, w następujących przypadkach, na następujących warunkach i w następujących terminach:</p> <ul style="list-style-type: none">• niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego na warunkach lub w terminach, ustalonych w umowie deweloperskiej, pomimo 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;• niestawienia się nabywcy do odbioru przedmiotu umowy deweloperskiej lub nieprzystąpienia do podpisania aktu notarialnego obejmującego umowę przenoszącą prawa wynikające z umowy deweloperskiej, pomimo 2-krotnego (dwukrotnego) doręczenia nabywcy wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej; <p>- przy czym w każdym ww. przypadku odstąpienia przez Dewelopera od umowy deweloperskiej nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie ujawnionych na jego rzecz, na wniosek zawarty w umowie deweloperskiej, w dziale III księgi wieczystej roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, w tym roszczenia o przeniesienie własności lokalu</p>
--	---

mieszkalnego wraz z prawami związanymi wynikającego z umowy deweloperskiej, w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym (art. 45 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej). Zgodę tę nabywca wyrazi w dniu zawarcia umowy deweloperskiej oraz złoży ją do depozytu notarialnego na następujących warunkach:

- Deweloper będzie uprawniony pobrać tę zgodę z depozytu notarialnego w następstwie odstąpienia od umowy deweloperskiej na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 Ustawy Deweloperskiej;
- notariusz będzie mógł wydać Deweloperowi złożony przez nabywcę do depozytu dokument, tj. zgodę nabywcy na wykreślenie roszczenia z umowy deweloperskiej, po uprzednim okazaniu notariuszowi przez Dewelopera oświadczenia w formie pisemnej, z którego wynikać będzie odstąpienie przez Dewelopera od umowy deweloperskiej na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 Ustawy Deweloperskiej oraz dowód doręczenia tego oświadczenia o odstąpieniu do nabywcy.

Zgoda nabywcy w sprawie wykreślenia roszczenia wynikającego z umowy deweloperskiej w każdym z ww. przypadków uprawnia Dewelopera do złożenia we właściwym sądzie wniosku o wykreślenie roszczenia nabywcy z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, na której wznoszone jest przedsięwzięcie deweloperskiej.

W przypadku odstąpienia przez nabywcę od umowy deweloperskiej na powyższych zasadach nabywcy nie przysługuje od Dewelopera roszczenie o zwrot ewentualnych kosztów adaptacji przedmiotu umowy deweloperskiej wykonanej przez nabywcę lub na zlecenie nabywcy.

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

- 1) zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym 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.

Nie dotyczy.

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

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinny stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłączonego 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 jednorodzinny 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.

Informujemy o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa (biurze sprzedaży) przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy deweloperskiej z:

- 1) aktualnym odpisem księgi wieczystej KW nr WA1P/00104859/2 oraz KW nr WA1P/00130655/3 prowadzonej dla Nieruchomości (zob. wyjaśnienie w rubryce nr III. Części ogólnej niniejszego Prospektu Informacyjnego);
- 2) wydrukiem informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego Dewelopera;
- 3) kopią ostatecznej Decyzji administracyjnej o zatwierdzeniu projektu i udzieleniu pozwolenia na budowę (pozwolenie na budowę);
- 4) sprawozdaniem finansowym Dewelopera za okres od dnia powstania spółki do 31 grudnia 2025 r. (nie wcześniej niż po jego zatwierdzeniu w 2026 r.);
- 5) projektem zagospodarowania terenu oraz projektem architektoniczno–budowlanym opracowanym dla zadania inwestycyjnego;
- 6) standardem wykończenia budynku, lokalu mieszkalnego oraz części wspólnych nieruchomości;
- 7) planami lokali mieszkalnych;
- 8) planem zagospodarowania terenu nieruchomości w ramach realizacji zadania inwestycyjnego wraz z

konceptją;

Wszystkie ww. dokumenty są dostępne do wglądu osób zainteresowanych w Biurze Sprzedaży w godzinach pracy biura (poniedziałek – piątek godz. 09:00-17:00).*

*Adres biura sprzedaży został podany w części ogólnej Prospektu Informacyjnego, w rubryce poświęconej danym Deweloperom.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Bank Spółdzielczy w Piasecznie z siedzibą w Piasecznie (adres: ul. Kościuszki 23, 05-500 Piaseczno) KRS: 0000057537 („Bank”), prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Bank Spółdzielczy w Piasecznie z siedzibą w Piasecznie (adres: ul. Kościuszki 23, 05-500 Piaseczno) KRS: 0000057537 („Bank”),
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z nabywców, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- Bank Spółdzielczy w Piasecznie z siedzibą w Piasecznie (adres: ul. Kościuszki 23, 05-500 Piaseczno) KRS: 0000057537, 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).

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	Cena lokalu wynosi zł (..... złotych i groszy) netto + 8% VAT, co stanowi zł (..... złotych i groszy) brutto
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi m ² .
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena za 1 m ² lokalu nr w budynku nr ... wynosi zł (..... złotych i groszy) netto + 8% VAT, co stanowi zł (..... złotych i groszy) brutto
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	Przewidywany termin przeniesienia prawa własności wynikającego z umowy deweloperskiej: 15.02.2027 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	<p>Liczba kondygnacji:</p> <p>2 kondygnacje (parter i piętro)</p>
	<p>Technologia wykonania:</p> <p>Budynek w zabudowie bliźniaczej, w którym znajdować będzie się lokal będący przedmiotem umowy deweloperskiej wykonany w technologii tradycyjnej murowanej z betonu komórkowego, obłożony <i>plytką klinkierową // ręcznie formowaną cegłą naturalną</i>, przeznaczony na całoroczne zamieszkanie dwóch rodzin czteroosobowych.</p> <p>Budynek 2-kondygnacyjny o żelbetowych stropach, niepodpiwniczony. Schody w centralnej części budynku prowadzące na poddasze.</p> <p>Budynek składa się ze zwartej bryły, pokrytej dwuspadowym dachem. Konstrukcja dachu: więźba drewniana.</p> <p>Poziom parteru zlokalizowano 30 cm powyżej poziomu terenu w obrysie ścian.</p> <p>Kolorystyka budynku: okładzina z <i>plytki klinkierowej // cegły</i> – kolor naturalny, dachówka – kolor czarny/grafit.</p>

	<p>Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Elewacja budynku wykończona okładziną z płytki klinkierowej // ręcznie formowanej cegły w kolorze naturalnym, · Kinkiety na elewacji, · Rynny i obróbki blacharskie w kolorze czarnym/grafit; · Rury spustowe w kolorze czarnym/grafit; · Stolarka okienna i drzwi balkonowe Drutex; · Okna dachowe Velux lub Fakro; · Drzwi wejściowe w kolorze czarnym lub brązowym; · Parapety okienne z zewnętrznej strony; · Dach – blachodachówka w kolorze czarnym/grafit; · Utwardzenia stanowiące dojścia i dojazdy do lokali; · Podesty wejściowe; · <i>Gniazda do ładowania pojazdów elektrycznych;</i> · Ogrodzenie ogródków przynależnych do poszczególnych lokali; · Trawa z rolki; · Zasadzenie tujami <p>Liczba lokali w budynku:</p> <p>W budynku przewidziano 2 lokale mieszkalne</p> <p>Liczba miejsc garażowych i postojowych:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● <i>Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych przewidziane są 2 naziemne m.p. na 1 lokal mieszkalny (tj. łącznie 4 naziemne m.p. na budynek nr 1 // nr 2)</i> // ● <i>Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych przewidziano 1 m.p. w garażu na 1 lokal mieszkalny (tj. łącznie 2 miejsca garażowe w bryle budynku nr 3 // nr 4)</i> <p>Dostępne media w budynku</p> <p>W projektowanym budynku przewidziane zostały następujące media:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● inst. wodociągowa (studnia – osobno 1 studnia na 1 budynek, tj. na 2 lokale mieszkalne) ● inst. kanalizacji sanitarnej (szczelne szamba na nieczystości płynne – 1 szambo o poj. 10m³ na 1 lokal mieszkalny) ● inst. c.o. – pompa ciepła ● inst. elektryczna (przyłącze elektroenergetyczne) <p>Dostęp do drogi publicznej</p> <p>Pośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Szlachecka poprzez działki gminne nr ew. 44/7, 44/15</p>
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	<p>Lokal mieszkalny oznaczony numerem ... znajduje się na parterze oraz piętrze w projektowanym budynku mieszkalnym jednorodinnym w zabudowie bliźniaczej oznaczonym numerem ...</p> <p>Dokładne usytuowanie ww. lokalu mieszkalnego w budynku oraz na terenie nieruchomości określa Projekt Zagospodarowania Terenu stanowiący Załącznik nr 3 do Prospektu Informacyjnego oraz Plan lokalu mieszkalnego stanowiący Załącznik nr 1 do Prospektu Informacyjnego.</p>

<p>Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper</p>	<p>Lokal mieszkalny nr usytuowany w budynku jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej oznaczonym numerem ... składa się z 2 kondygnacji o łącznej projektowanej powierzchni użytkowej m², na którą składają się następujące pomieszczenia:</p> <p>Parter:</p> <ul style="list-style-type: none"> • o powierzchni m²; • o powierzchni m²; • o powierzchni m²; • o powierzchni m²; • o powierzchni m²; • o powierzchni m². <p>Piętro:</p> <ul style="list-style-type: none"> • o powierzchni m²; • o powierzchni m²; • o powierzchni m²; • o powierzchni m²; • o powierzchni m²; • o powierzchni m²; • o powierzchni m². <p>Plan ww. Lokalu Mieszkalnego uwzględniający zarazem rzuty kondygnacji parteru i piętra stanowi Załącznik nr 1 do Prospektu Informacyjnego.</p> <p>Ww. Lokal Mieszkalny wykończony zostanie zgodnie z następującym standardem prac wykończeniowych:</p> <ul style="list-style-type: none"> • na ścianach pomieszczeń tynki gipsowe; • na parterze sufity tynkowane; • ścianki działowe z gazobetonu (parter oraz poddasze); • wodne ogrzewanie podłogowe na parterze i poddaszu; • rozdzielnice; • rozprorowadzenie inst. elektrycznej, puszk
<p>Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego</p>	<p>Zaświadczenie o samodzielności lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem ... usytuowanego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej oznaczonym numerem ... – nie zostało wydane na dzień sporządzenia Prospektu Informacyjnego.</p>
<p>Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego</p>	<p>Odrębna własność lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem ... usytuowanego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej oznaczonym numerem ... – nie została ustanowiona na dzień sporządzenia niniejszego Prospektu Informacyjnego.</p> <p>Ustanowienie odrębnej własności oraz przeniesienie własności ww. lokalu mieszkalnego nr planowane jest w terminie do dnia 15.02.2027 r.</p>
<p>Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym</p>	<p>Nie dotyczy.</p>
<p>Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego</p>	<p>Nie dotyczy.</p>

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. Plan lokalu mieszkalnego obejmujący rzuty poszczególnych kondygnacji;
 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;
 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).
-