

PROSPEKT INFORMACYJNY

Przedsięwzięcia Deweloperskiego ZIELONA PRZYSTAŃ MIASTA II

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	REGATOWA 901 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Warszawie, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez SĄD REJONOWY DLA M.ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIV WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO pod numerem KRS 0001138673 , NIP 5243023191 , REGON 540208024
Adres	Adres siedziby: ul. Rembrandta 4A/39, 03-531 Warszawa
Numer NIP REGON	NIP: 5243023191 REGON: 540208024
Numer telefonu	Biuro sprzedaży mieszkań – 698 329 914
Adres poczty elektronicznej	biuro@dreamconsult.pl
Numer faksu	----
Adres strony internetowej dewelopera	----

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	Ul. Regatowa 42, 42A i 42B ()
Data rozpoczęcia	04.2025
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	01.2026
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Ul. Słoneczna 1J, 1JA i 1JB. 05-250 Stanisławów Pierwszy (ZIELONY ZAKĄTEK MIASTA)
Data rozpoczęcia	11.2021
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	02.2023
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Ul. Regatowa 42, 42A i 42B (ZIELONA PRZYSTAŃ MIASTA)
Data rozpoczęcia	04.2025
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	01.2026
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI ORAZ PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres i numer działki ewidencyjnej i obrębu ¹⁾	Stanisławów Pierwszy ul. Regatowa Działka ewidencyjna 1074 i 1075 Obręb Stanisławów Pierwszy
Numer księgi wieczystej	Dla nieruchomości Sąd Rejonowy w Legionowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych

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

	<p>prowadzi księgę wieczystą nr: WA1L/00094986/3</p> <p>WA1L/00087625/3 (działki drogowe)</p>	
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⁾	-	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	Brak obiektów wpływających na warunki życia	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIEPORĘT - Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr X/46/2011 Rady Gminy Nieporęt z dnia 9 czerwca 2011 r.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Działki objęte są planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym Uchwałą Nr 15/XXIII/04 Rady Gminy Nieporęt z dnia 01 kwietnia 2004 roku w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt – część II, powiat legionowski, woj. mazowieckie, oznaczona na planie zagospodarowania przestrzennego symbolem M (zabudowa mieszkaniowa)
	Miejscowy plan odbudowy	brak

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

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

	Inne ⁴⁾	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	Maksymalna intensywność zabudowy	brak informacji
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	brak informacji
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	25% powierzchni działki
	Maksymalna wysokość zabudowy	8,5m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	70%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	brak informacji
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	brak informacji
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	brak informacji
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	brak informacji
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	brak informacji
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	brak informacji
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	brak informacji	

⁴⁾ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawie:

- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (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.

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*	Przeznaczenie terenu	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	Maksymalna intensywność zabudowy	brak informacji
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	brak informacji
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	25% powierzchni działki
	Maksymalna wysokość zabudowy	8,5m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	70%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	brak informacji
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:	
	gabaryty	
	forma architektoniczna	
	usytuowanie linii zabudowy	
	intensywność wykorzystania terenu	
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych		

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

	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	Nadziemna intensywność zabudowy	
	Wysokość zabudowy	
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości ⁵⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	brak informacji
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	brak informacji
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	brak informacji
	decyzjach o obszarach ograniczonego użytkowania	brak informacji
	miejscowych planach odbudowy	brak informacji
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	brak informacji
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	brak informacji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	brak informacji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	brak informacji
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	brak informacji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	brak informacji

⁵⁾ Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	brak informacji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	brak informacji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	brak informacji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	brak informacji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	brak informacji
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 75/26 z dnia 16 stycznia 2026r zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych „A” – „H” w zabudowie bliźniaczej z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działek 1074 i 1075 w m. Stanisławów Pierwszy w miejscowości Stanisławów Pierwszy, gmina Nieporęt. Decyzja wydana przez Starostę Legionowskiego	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku		
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	-	

* Niepotrzebne skreślić.

braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ		
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	20.12.2026	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie prac budowlanych – 15 marca 2026 Zakończenie prac budowlanych – 20 grudnia 2026	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	8
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	6 M
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022-07	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	1 650 000,00 – środki własne (30%), dodatkowo wpłaty klientów (70%)
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	-
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁶⁾	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<p>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy będzie funkcjonował zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – Dz. U. 2021 poz. 1177</p> <p>Na rachunku powierniczym Bank ewidencjonować będzie wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy lokali.</p> <p>Nabywca dokonuje wpłat po zakończeniu danego etapu harmonogramu przedsięwzięcia deweloperskiego.</p>	

⁶⁾ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. ...) 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 ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

	<p>Deweloper ma prawo do dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na Rachunku Powierniczym wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.</p> <p>Wypłata środków z rachunku powierniczego nastąpi po stwierdzeniu przez Bank zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego na rachunek Dewelopera w terminie 7 dni roboczych od złożenia dyspozycji wypłaty.</p> <p>Bank przed dokonaniem wypłaty środków pieniężnych z rachunku powierniczego na rzecz Dewelopera dokona kontroli zakończenia etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, za który ma być dokonana wypłata.</p> <p>W przypadku, gdy kontrola zakończenia etapu przedsięwzięcia deweloperskiego da wynik negatywny, Bank informuje Dewelopera o odmowie dokonania wypłaty wraz ze wskazaniem przyczyn.</p> <p>W przypadku odstąpienia od Umowy przez jedną ze stron, na warunkach w niej określonych, Bank wypłaci Nabywcy środki zgromadzone na Rachunku Powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy.</p> <p>W przypadku odstąpienia od Umowy przez jedną ze stron na warunkach innych, niż w niej określone, strony składają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku powierniczym, a Bank niezwłocznie po ich otrzymaniu wypłaci środki pieniężne.</p> <p>Wszelkie koszty prowadzenia rachunku powierniczego ponosi Deweloper.</p> <p>Środki pieniężne zgromadzone na rachunku powierniczym są nieoprocentowane.</p>
<p>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</p>	<p>Bank Spółdzielczy w Ostrowi Mazowieckiej</p>
<p>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</p>	<p>ETAP 1</p> <p>STAN „0”</p> <p>Zakup działki, wykonanie wykopu, wykonanie ław fundamentowych, wykonanie izolacji termicznych i przeciwwilgociowych fundamentów, zasypywanie wykopów z ubiciem warstwami, wykonanie instalacji podziemnych pod posadzkowych, wykonanie podłoża fundamentowego, wykonanie fundamentów pod schody zewnętrzne</p> <p>Planowany termin zakończenia realizacji etapu 24.04.2026R</p> <p>- Udział w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego - 25%</p>

	<p>ETAP 2</p> <p>KONSTRUKCJA PARTERU</p> <p>Wykonanie ścian parteru, wykonanie stropu nad parterem, schody zewnętrzne</p> <p>Planowany termin zakończenia realizacji etapu 30.06.2026R.</p> <p>- Udział w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego – 10%</p> <p>ETAP 3</p> <p>STAN SUROWY OTWARTY</p> <p>Wykonanie ścian pietra, wykonanie stropu nad piętrem, wykonanie ścian szczytowych, wykonanie więźby dachowej, wykonanie kominów.</p> <p>Planowany termin zakończenia realizacji etapu 28.07.2026R.</p> <p>- Udział w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego – 15%</p> <p>ETAP 4</p> <p>STAN ZAMKNIĘTY ORAZ INSTALACJE</p> <p>Wykonanie ścianek działowych. Wykonanie pokrycia wstępnego oraz docelowego wraz z obróbkami blacharskimi, montaż stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej, wykonanie wewnętrznej podtynkowej instalacji wodno-kanalizacyjnej, wewnętrznej podtynkowej instalacji elektrycznej, wykonanie wewnętrznych podtynkowych instalacji strukturalnych.</p> <p>Planowany termin zakończenia realizacji etapu 10.10.2026R.</p> <p>- Udział w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego – 10%</p> <p>ETAP 5</p> <p>ELEWACJA ORAZ TYNKI WEWNĘTRZNE, INSTALACJE ZEWNĘTRZNE</p> <p>Wykonanie izolacji termicznej ścian zewnętrznych wraz z tynkami elewacji i podbitką, wykonanie tynków wewnętrznych. Wykonanie przyłączy zewnętrznych (energia elektryczna, kanalizacja i oczyszczalnia przydomowa, woda)</p> <p>Planowany termin zakończenia realizacji 10.11.2026R.</p> <p>- Udział w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego – 25%</p> <p>ETAP 6</p> <p>STAN WYKOŃCZEŃ WEWNĄTRZ ORAZ ROBOTY WYKOŃCZENIOWE ZEWNĘTRZNE</p> <p>Wykończenie warstw izolacyjnych pod posadzki,</p> <p>Wykonanie wewnętrznej pod posadzkowej instalacji centralnego ogrzewania</p> <p>Wykonanie podkładu cementowego pod posadzki</p> <p>Planowany termin zakończenia realizacji etapu</p> <p>Montaż pompy ciepła wraz z osprzętem, montaż instalacji fotowoltaicznej, montaż klimatyzacji.</p>
--	--

	<p>Wykonanie docelowego ukształtowania terenu zewnętrznego, wykonanie ogrodzeń.</p> <p>Wykonanie utwardzenia podjazdów w ramach posesji</p> <p>Uzyskanie decyzji P.I.N.B. (pozwolenia na użytkowanie) oraz możliwości przekazania lokalu klientowi.</p> <p>Planowany termin zakończenia realizacji etapu 20.12.2026R.</p> <p>- Udział w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego – 15%</p>
<p>Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji</p>	<p>Deweloper nie przewiduje waloryzacji ceny. W przypadku zmiany w trakcie obowiązywania Umowy przepisów, na podstawie których naliczany jest należny podatek od towarów i usług VAT, Deweloperowi przysługuje prawo zmiany Ceny w granicach wynikających ze zaktualizowanej wysokości należnego podatku od towarów i usług VAT. W takim przypadku Nabywca, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania stosownego zawiadomienia, może odstąpić od Umowy.</p>
<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 O DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM (Dz. U. ...)</p>	
<p>Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</p>	<p>I. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w następujących przypadkach:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Jeżeli umowa nie zawiera elementów wymaganych przez ustawę (zgodnie z art. 35 lub 36 ustawy). 2. Jeżeli informacje w umowie są niezgodne z informacjami z prospektu lub jego załączników (z wyjątkiem dopuszczalnych zmian). 3. Jeżeli deweloper nie doręczył prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianach w prospekcie. 4. Jeżeli dane zawarte w prospekcie lub załącznikach, na podstawie których zawarto umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy. 5. Jeżeli prospekt nie zawiera danych lub informacji określonych w ustawowym wzorze. 6. W przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy w terminie w niej określonym. 7. Gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w przypadku wypowiedzenia dotychczasowej umowy przez bank. 8. Gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu lub zobowiązania do jej udzielenia. 9. W przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku poinformowania o zaprzestaniu prowadzenia rachunku powierniczego przez bank. 10. W przypadku nieusunięcia przez dewelopera uznanej wady istotnej

	<p>lokalu/domu.</p> <p>11. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, jeśli strony nie doszły do porozumienia.</p> <p>12. Jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie przepisów Prawa upadłościowego.</p> <p>Terminy wykonania prawa odstąpienia przez Nabywcę:</p> <ul style="list-style-type: none"> • W przypadkach z pkt 1–5: w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy. • W przypadku z pkt 6: po uprzednim wyznaczeniu deweloperowi 120-dniowego terminu na przeniesienie praw i jego bezskutecznym upływie. • W przypadku z pkt 8: w terminie 60 dni od dnia zawarcia umowy. <p>II. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w następujących przypadkach:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Niespełnienie świadczenia pieniężnego: w przypadku braku wpłaty przez Nabywcę środków w terminie lub wysokości określonej w umowie, pod warunkiem wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległości w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania. Prawo to nie przysługuje, jeżeli brak wpłaty jest wynikiem działania siły wyższej. 2. Niestawienie się do odbioru lub podpisania aktu: w przypadku gdy Nabywca nie stawia się do odbioru domu jednorodzinnego lub nie przystąpi do podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni. Prawo to nie przysługuje, jeżeli niestawiennictwo jest spowodowane działaniem siły wyższej. <p>Skutki i obowiązki po odstąpieniu przez Dewelopera:</p> <p>Zgoda na wykreślenie roszczeń: W przypadku odstąpienia od umowy przez dewelopera na powyższych podstawach (art. 43 ust. 7 lub 8 ustawy), Nabywca jest ustawowo zobowiązany do wyrażenia zgody na wykreślenie z księgi wieczystej roszczeń o przeniesienie własności nieruchomości.</p> <p>Forma oświadczenia: Oświadczenie dewelopera o odstąpieniu musi być złożone w formie pisemnej i doręczone Nabywcy.</p>
--	--

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

- 1) zgodzie banku 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 zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowaniem 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;
- 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 30.06.2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku 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 zgodzie banku 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.

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

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej;
- 2) aktualnym odpisem z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego;
- 3) kopią decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) kopią decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku
- 7) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu
- 8) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą 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 zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
 - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 z dnia 30.06.2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w **Banku Spółdzielczym w Ostrowi Mazowieckiej**, 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 2020 r. poz. 842).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec **Banku Spółdzielczym w Ostrowi Mazowieckiej**,
- 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, 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,

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, o której mowa w art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419).

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.

IV. Służebności

Działki, na których realizowane będzie Przedsięwzięcie Deweloperskie, w tym nieruchomości, na której zostanie realizowane Przedsięwzięcie Deweloperskie, mogą zostać obciążone służebnościami wskazanymi w treści wzoru umowy deweloperskiej.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	<p>Budynek 1 Lokal 1 – 484 000 zł brutto</p> <p>Budynek 1 Lokal 2 – 599 000 zł brutto</p> <p>Budynek 2 Lokal 1 – 484 000 zł brutto</p> <p>Budynek 2 Lokal 2 - 609 000 zł brutto</p> <p>Budynek 3 Lokal 1 – 484 000 zł brutto</p> <p>Budynek 3 Lokal 2 – 599 000 zł brutto</p> <p>Budynek 4 Lokal 1 – 494 000 zł brutto</p> <p>Budynek 4 Lokal 2 – 624 000 zł brutto</p> <p>Budynek 5 Lokal 1 – 484 000 zł brutto</p> <p>Budynek 5 Lokal 2 – 599 000 zł brutto</p> <p>Budynek 6 Lokal 1 – 494 000 zł brutto</p> <p>Budynek 6 Lokal 2 – 609 000 zł brutto</p> <p>Budynek 7 Lokal 1 – 484 000 zł brutto</p> <p>Budynek 7 Lokal 2 – 599 000 zł brutto</p> <p>Budynek 8 Lokal 1 – 494 000 zł brutto</p> <p>Budynek 8 Lokal 2 – 624 000 zł brutto</p>
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	<p>Lokal 1 - 45,88 m² – parter budynku nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8)</p> <p>Lokal 2 – 52,50 m² – piętro budynku nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8)</p> <p>oraz powierzchnia przynależna (poddasze) – 28,25 m² (RAZEM: 80.75m²)</p>

<p>Cena m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</p>	<p>10 549,26 zł brutto – lokal mieszkalny na parterze w budynku nr 1, 2, 3, 5 i 7 o powierzchni użytkowej 45,88m² (5 szt.) 10 767,22 zł brutto – lokal mieszkalny na parterze w budynku nr 4, 6 i 8 o powierzchni użytkowej 45,88m² (3 szt.) 7417,96 zł brutto – lokal mieszkalny na II kondygnacji oraz poddaszu budynku nr 1, 3, 5, 7 o powierzchni 80,75 m² (4 szt.) 7727,55 zł brutto – lokal mieszkalny na II kondygnacji oraz poddaszu budynku nr 4 i 8 o powierzchni 80,75 m² (2 szt.) 7541,79 zł brutto – lokal mieszkalny na II kondygnacji oraz poddaszu budynku nr 2 i 6 o powierzchni 80,75 m² (2 szt.)</p>	
<p>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 ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</p>	<p>Do 31.01.2027</p>	
<p>Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej, albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</p>	<p>Liczba kondygnacji</p>	<p>2</p>
	<p>Układ pomieszczeń według Załącznika nr 1 do Prospektu Informacyjnego</p>	
	<p>Konstrukcja Ławy żelbetowe z betonu Ściany fundamentowe z bloczka betonowego Ściany zewnętrzne z silikatów gr. 18cm. Ściany wewnętrzne z silikatów gr 18cm. Ściany działowe z gazobetonu 10 cm</p>	

	<p>Strop nad parterem i piętem typu żelbetowego Dach drewniany Pokrycie dachu – blacha dachówko podobna Kominy systemowe typu LEIER Tynk gipsowy kat. III wykonany na mokro, konieczność wyrównania gładzią gipsową Posadzka betonowa</p> <p>Przyłącza wodociągowe kanalizacja z oczyszczalnią przydomową energetyczne</p> <p>Instalacje wewnętrzne instalacja zimnej i ciepłej wody instalacja kanalizacyjna instalacja centralnego ogrzewania- ogrzewanie podłogowe w całym budynku instalacja elektryczna 400 V rozprowadzona po lokalu bez osprzętu, nie wszystkie instalacje podlegają obróbce wierzchniej (tynk itd.) ze względu na możliwość wdrożenia zmian lokatorskich</p> <p>Osprzęt Pompa ciepła o mocy grzewczej 5kW Klimatyzator w pokoju dziennym 3,5 kW Instalacja fotowoltaiczna 2 kW do podgrzewani CWU Zbiornik CWU 150 l Zbiornik buforowy CO 60 l (jako sprzęgło hydrauliczne do pompy ciepła)</p> <p>Elewacja tynk cienkowarstwowy biały i szary na cokole tynk strukturalny</p>	
	<p>Technologia wykonania</p>	<p>Technologia tradycyjna murowana</p> <ul style="list-style-type: none"> – ławy fundamentowe monolityczne z betonu B25, – ściany fundamentowe z bloczków betonowych ocieplone styropianem gr 10cm

		<ul style="list-style-type: none"> – ściany zewnętrzne murowane z bloczków silikatowych gr. 18cm, ocieplone styropianem grafitowym 15cm oraz otynkowane, – ściany wewnętrzne murowane z bloczków silikatowych gr 18cm. Ściany działowe z gazobetonu gr.10cm – nadproża drzwiowe i okienne monolityczne żelbetowe lub prefabrykowane, – strop nad parterem i piętrem żelbetowy – dach drewniany krokwiowy pokryty blachą dachówko podobną – stolarka okienna i drzwiowa PVC, trzyszybowa – drzwi wejściowe stalowe – parapety zewnętrzne blaszane, <p>kominy z elementów prefabrykowanych typu Leier</p>
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	<ul style="list-style-type: none"> – ciągi piesze i pieszo-jezdne - kostka betonowa oraz eko-krata trawnikowa – ogrodzenie przęsła systemowe – panel ocynk 1,2m, podmurówka betonowa gotowa,
	Liczba lokali w budynkach	16
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	Miejsce postojowe na zewnątrz budynku - 16szt.
	Dostępne media w budynku	Woda, kanalizacja, energia elektryczna
	Dostęp do drogi publicznej	Dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie albo zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal 45,88 m2 – parter budynku 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 (lokal 1) Lokal 80,75 m2 - II kondygnacja oraz poddasze budynku nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 (lokal. 2)	

Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Lokal 45,88 m2 – parter budynku 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 (lokal 1) Lokal 80,75 m2 - II kondygnacja oraz poddasze budynku nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 (lokal. 2) - cała powierzchnia wykończona w standardzie developerskim
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Do 20.01.2027
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Do 31.01.2027
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinny	
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy

Podpis osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

mgr inż. Marcin Czuj

upr. bud. do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalnościach: drogowej - nr ewid. OPL/0284/OWOD/06, sanitacyjnej - nr ewid. ZAB/070/OWOS/08, konstrukcyjno-budowlanej - nr ewid. OPL/0561/OWOK/10, oraz inżynierii - nr ewid. OPL/1030/OWOM/14

PREZES ZARZĄDU

Załączniki:

1. Rzut lokalu mieszkalnego.
2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z przepisów odrębnych oraz z istniejącego i planowanego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
4. Wykaz zidentyfikowanych i przewidzianych inwestycji w otoczeniu przedmiotowej nieruchomości (dotyczy wydanych pozwoleń/zgłoszeń na budowę).
5. Wykaz obowiązujących MPZP w promieniu 1 km od realizowanego przedsięwzięcia deweloperskiego.