

PROSPEKT INFORMACYJNY

w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego pn. „Rezydencja w Starych Babicach” w Starych Babicach
polegającego na budowie zespołu 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych

zadanie inwestycyjne nr 1

Sporządzono zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu
jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Dz.U. 2021 poz. 1177 ze zm.

CZĘŚĆ OGÓLNA**I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA**

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	AAG Development sp. z o.o.	
Adres	ul. Conrada 13 01-922 Warszawa	
Numer NIP i REGON	NIP 1182271715	REGON 526713075
Numer telefonu	brak	
Adres poczty elektronicznej	brak	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	brak	

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	brak
Data rozpoczęcia	brak

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	brak
---	------

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	NIE DOTYCZY
Data rozpoczęcia	NIE DOTYCZY
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	NIE DOTYCZY
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	NIE DOTYCZY
Data rozpoczęcia	NIE DOTYCZY
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	NIE DOTYCZY
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	Przedsięwzięcie deweloperskie pn. „Rezydencja w Starych Babicach” realizowane jest w miejscowości Stare Babice, na działkach o numerach ew. 382/6,888/6,382/7, 888/7 382/8 888/8 382/9, 888/9, obręb 0001 stare Babice Jednostka ewidencyjna 1432047_2 Stare Babice <u>Zadanie inwestycyjne nr 1</u> realizowane jest na działce o numerze ew.888/9 oraz na działce ew.382/9 i polega na budowie budynku jednorodzinnego dwulokalowego
Numer księgi wieczystej	Dla działek o numerach ew. 382/6,888/6,382/7, 888/7 382/8 888/8 382/9, 888/9 prowadzona jest księga wieczysta o numerze WA1P/00141292/0 przez Sąd Rejonowy w Pruszkowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	BRAK

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

W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	NIE DOTYCZY	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	W sąsiedztwie inwestycji brak obiektów generujących uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	NIE DOTYCZY
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała nr IX/64/15 Rady Gminy Stare Babice z dnia 24 czerwca 2015 roku ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 24 lipca 2015 roku poz. 6534
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne ⁴⁾	Rada gminy Stare Babice nie podjęła uchwały o rewitalizacji w trybie ustawy o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 roku w związku z tym grunty na obszarze gminy Stare Babice nie znajdują się na obszarze zdegradowanym ani w obszarze rewitalizacji, nie są objęte gminnym programem rewitalizacji, nie są również objęte miejscowym planem rewitalizacji, nie znajdują się na obszarze specjalnej strefy rewitalizacji Działki na których realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie położone są w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego Działki nie są położone w Obszarze Natura 2000 Działki położone są w strefie ochrony urbanistycznej warszawskiego obszaru chronionego krajobrazu Działki leżą w obszarze z meliorowanym zdrenowanym
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Działki oznaczone nr ew. 382/6, 382/7, 382/8, 382/9, 888/6, 888/7, 888/8, 888/9 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN 1.6. Działki oznaczone nr ew. 888/32, 888/33 – tereny drogi wewnętrznej KDW6
	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy – 0,5 Minimalna intensywność zabudowy - 0,05
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy – 0,5 Minimalna intensywność zabudowy - 0,05
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	NIE OKREŚLONO
	Maksymalna wysokość zabudowy	do 8,0 m z dachami płaskimi do 11,5 m z dachami spadzistymi
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	70%

	Minimalna liczba miejsc do parkowania	minimum 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się: stosowanie na elewacjach koloru białego, kolorów pastelowych lub naturalnej kolorystyki materiałów okładzinowych stosowanie w pokryciu dachów kolorów wymiennie czerwonego, brązowego, grafitowego, ciemnozielonego, wraz z ich odcieniami układ najdłuższej kalenicy budynku równolegle bądź prostopadle do drogi z której budynek jest obsługiwany z możliwością odchylenia do 5% wysokość ogrodzeń od strony dróg na 1,8 m zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych o długości elementów przekraczającej 120 cm dla pod mrowek wyższych niż poziom terenu ustala się wykonanie przerw lub otworów o minimalnej średnicy 10 cm umożliwiających migrację drobnych zwierząt i rozmieszczonych w odległości nie mniejszej niż 4 m od siebie sytuowanie w odległości minimum 0,5 m gazociągu sieciowego sytuowanie ogrodzeń od strony dróg w linii rozgraniczającej terenu z dopuszczeniem miejscowego wycofania w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących drzew lub urządzeń infrastruktury technicznej cofnięcie w głąb działki budowlanej bram wjazdowych o minimum 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu zakaz lokalizacji w ogrodzeniach bram i furtek otwieranych na zewnątrz działki dopuszczenie usytuowania na działce budowlanej więcej niż jednego budynku o funkcji podstawowej pod warunkiem takiego ich usytuowania względem siebie aby możliwy był w przyszłości podział terenu na działki zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalonymi w planie zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej zakaz budowy blaszanych garaży i blaszanych obiektów gospodarczych budowę masztów telefonii komórkowej jedynie jako konstrukcji pełnych z jednoczesnym zakazem konstrukcji kratownicowych

		zakaz budowy wolnostojących turbin wiatrowych w zakresie realizacji i usytuowania urządzeń reklamowych ustala się : maksymalną wielkość 2 m razy 3 m i wysokość 3,5 m poszczególne wymiary liczone jako równość lub wielokrotność modułu 1 m x 1,5 m w zakresie ochrony środowiska ustala się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska za wyjątkiem przedsięwzięć służących realizacji celów publicznych zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii odprowadzanie ścieków w sposób zapewniający ochronę przed zniszczeniem gruntu wód powierzchniowych i podziemnych gromadzenie odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich przechowywania umieszczanych w osłoniętych miejscach na podłożu nie przypuszczalnym w rozumieniu przepisów ochrony środowiska określających dopuszczalny poziom hałasu dla poszczególnych rodzajów terenów tereny oznaczone symbolem m jeden wskazuje się jako tereny mieszkaniowe jednorodzinne na obszarze objętym planem należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia
--	--	--

- ²⁾ W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.
- ³⁾ W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.
- ⁴⁾ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach:
- 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
 - 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
 - 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
 - 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
 - 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
 - 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
 - 7) uznania zabytku za pomnik historii,
 - 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
 - 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Jako podstawowy układ komunikacyjny ustala się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego wewnętrznego z układem zewnętrznym poprzez ul. Osiedlową i ul. Mizikowskiego, których fragmenty objęte planem oznaczone są odpowiednio symbolem KDD1 i KDD2. Dla dróg wewnętrznych i dojazdów do co najmniej 3 działek budowlanych nieoznaczonych na rysunku planu ustala się minimalną szerokość na 5,0 m. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania, zlokalizowanych w granicach własnych nieruchomości, wyliczoną według następujących wskaźników: a) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, b) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Ustala się budowę sieci infrastruktury technicznej na terenach gminnych dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych oraz urządzeń wodnych z zielenią towarzyszącą, w ich liniach rozgraniczających na warunkach określonych w przepisach odrębnych. Jeżeli w wyniku zastosowanych rozwiązań technicznych nie można zlokalizować sieci infrastruktury technicznej na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się ich sytuowanie na pozostałych terenach jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu lub przepisami odrębnymi. Ustala się dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury

		technicznej. Ustala się obsługę istniejących i projektowanych obiektów z sieci infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą, oraz poprzez urządzenia lokalne. Dla infrastruktury technicznej ustala się: w zakresie zaopatrzenia w wodę: zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej gminnej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy 90 mm, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, zaopatrzenie z istniejącej stacji uzdatniania wody obsługującej miejscowość, uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych; w zakresie odprowadzania ścieków: odprowadzanie do istniejącej i projektowanej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej na 200 mm, zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków, odprowadzenie do oczyszczalni ścieków obsługującej miejscowość; w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: odprowadzanie powierzchniowo lub do lokalnego układu sieci kanalizacji deszczowej bądź do rowów odwadniających, odprowadzanie z lokalnego układu sieci bądź rowów do rowu Z-7 znajdującego się w obrębie terenu UW/Z1; w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: zaopatrzenie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nN, po rozbudowie o nowe stacje transformatorowe SN/nN, dopuszczenie budowy wewnętrznych stacji transformatorowych 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy; w zakresie gospodarki odpadami unieszkodliwianie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami; w zakresie dostarczania ciepła zaopatrzenie z indywidualnych źródeł; w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz budowy sieci i obiektów.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu	Przeznaczenie terenu	MN1.6.-przeznaczenie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KDW 6 - przeznaczenie– tereny dróg

zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵⁾		wewnętrznych Ustala się zakaz lokalizowania naziemnych obiektów infrastruktury technicznej.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy – 0,5 Minimalna intensywność zabudowy 0,05
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy – 0,5 Minimalna intensywność zabudowy 0,05
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	NIE USTALONO
	Maksymalna wysokość zabudowy	8,0 m z dachami płaskimi 11,5 m z dachami spadzistymi
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	70%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Minimum 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	NIE DOTYCZY
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu: Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	
	gabaryty	NIE DOTYCZY
	forma architektoniczna	NIE DOTYCZY
	usytuowanie linii zabudowy	NIE DOTYCZY
	intensywność wykorzystania terenu	NIE DOTYCZY

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

	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	NIE DOTYCZY
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	NIE DOTYCZY
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Planowana inwestycja znajduje się poza strefami wymagającymi szczególnej ochrony konserwatorskiej
	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	Nie dotyczy
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Nie dotyczy
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Nie dotyczy

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.

	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
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak	
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak	
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone		nie
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 1497/2022 z dnia 1 grudnia 2022 roku., znak sprawy AB.6740.1601.2022.EP wydana przez Starostę Warszawskiego Zachodniego oraz przeniesienie pozwolenia na budowę - decyzja nr. 789/2023 z dnia 12.12.2023 wydana przez Starostę Warszawskiego Zachodniego, znak sprawy AB.6740.1499.2023.ID	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	NIE DOTYCZY	

Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	NIE DOTYCZY	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie budowy: 6 grudzień 2023 roku Zakończenie budowy: 30 grudzień 2025 roku	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Przedsięwzięcie deweloperskie polega na budowie zespołu 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych wraz z instalacją gazową, realizowanych w 4 etapach
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Patrz. zał. nr 4
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Norma PN -ISO 9836:1997	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	środki własne – 20 % środki nabywców – 80%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Otwarty rachunek powierniczy prowadzony przez Bank Spółdzielczy Ziemi Łowickiej, oddział w Lesznowoli
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	Zgodnie z rozp. Ministra rozwoju i technologii z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny Na podstawie art. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana wysokość składki na DFG należnej od 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. 000) 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.

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Dz.U. 2021 poz. 1177 ze zm.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy Ziemi Łowickiej w Łowiczu, Oddział w Lesznowoli Ul. Słoneczna 223, 05 – 506 Lesznowola
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Fundamenty, prace przygotowawcze I ETAP – 24% Termin zakończenia - 30 grudnia 2023 roku Zakup gruntu Roboty ziemne Podsypka pod fundament Warstwy posadzki na gruncie podbeton Projekt architektoniczny Stan surowy otwarty II ETAP -25% Termin zakończenia – 31 maja 2024 roku Fundamenty (ławy i ściany z bloczka betonowego) Izolacje fundamentów i ścian Ściany konstrukcyjne I piętra Strop I piętra Ścianki działowe I piętra Ściany konstrukcyjne II piętra Strop II piętra Stan surowy zamknięty III ETAP-15% Termin zakończenia - 30 maja 2025 roku Schody Ściany działowe II piętra Dach - kominy Dach - pokrycie, izolacje przeciwwilgociowe, obróbki blacharskie Stolarka zewnętrzna - okna Stolarka zewnętrzna - \wyłazy\klapy itd. Stolarka zewnętrzna - drzwi Bramy garażowe Prace wykończeniowe wewnętrzne i zewnętrzne IV ETAP-20% Termin zakończenia – 30 czerwca 2025 roku Instalacja wod-kan Instalacja c. o. Grzejniki lub ogrzewanie podłogowe Instalacja wentylacji + rekuperator Instalacje elektryczne wewnętrzne Rozdzielnice elektryczne Tynki Posadzki cementowe Prace zewnętrzne i instalacyjne V ETAP – 16% Termin zakończenia -30 grudnia 2025 roku Przyłącza do budynku Dojścia do budynku Kotłownia lub węzeł c.o. Ogrodzenie Mała architektura – śmietnik Parapety zewnętrzne blaszane Elewacja i cokół elewacyjny

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	W przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług Cena może ulec zmianie proporcjonalnie do zmiany stawki tego podatku. W takim wypadku Deweloper poinformuje pisemnie Nabywcę o zmianie ceny Lokalu wynikłej ze zmiany stawki podatku, a Nabywcy (tylko w przypadku gdy stawka podatku VAT ulegnie podwyższeniu a Deweloper nie zrezygnuje z podwyższenia Ceny – do czego jest uprawniony) przysługiwać będzie prawo do odstąpienia od umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni licząc od daty otrzymania informacji o zmianie Ceny. Odstąpienie od umowy z przyczyny wskazanej powyżej Strony traktować będą jako odstąpienie z przyczyny, za którą żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności. Do odstąpienia od umowy i jego skutków stosuje się § 14 ust. 5 i 6 niniejszej umowy
---	--

WARUNKI ODSZKADNIENIA 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	<u>1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej, jeżeli:</u> a) umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 ustawy z dnia 16 września 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego b) informacje zawarte w j umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w § 6 niniejszej umowy, c) deweloper nie doręczył zgodnie z przepisami prawa prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, d) informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania niniejszej umowy, e) prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do ustawy z dnia 16 września 2011r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z dnia 28 października 2011r.), f) deweloper nie przeniesie na Nabywcę prawa własności Lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy w terminie określonym w tej umowie. 2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 punkty a) do e) Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od jej zawarcia. 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt f), przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia, Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120 dniowy termin na przeniesienie własności lokalu, a w razie jego bezskutecznego upływu, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy. <u>4. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej jeżeli:</u> a) niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej, b) niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawo własności lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60
--	---

	(sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawiennictwo Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. 5. Oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy (odnośnie każdego prawa odstąpienia ustawowego oraz umownego nie tylko wymienionego w niniejszym paragrafie) jest skuteczne, jeśli zostało złożone wraz ze zgodą Strony Nabywającej na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu złożonego w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, z uwagi na złożenie wniosku o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej. W przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera, Nabywca jest zobowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności lokalu w terminie do 7 dni od dnia odstąpienia. 6. Jeżeli od umowy odstępuje Nabywca lub Deweloper, to Deweloper zobowiązany jest w terminie 60 (sześćdziesiąt) dni od daty odpowiednio: przedstawienia Deweloperowi pisemnego oświadczenia o odstąpieniu od umowy przez Nabywcę lub od daty nadania listem poleconym na adres Nabywcy przez Dewelopera oświadczenia o odstąpieniu, zwrócić całość (za wyjątkiem sytuacji, w której powstanie prawo do zachowania kwoty zadatku przez Dewelopera) nominalnie wpłaconych przez Nabywcę wpłat w ten sposób, że Nabywca będzie uprawniony do żądania od banku prowadzącego wyżej wskazane rachunki zwrotu nominalnie wpłaconych kwot (przy współudziale Dewelopera). 7. w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym z dnia 20 maja 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 1177), 8. w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym z dnia 20 maja 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 1177); 9. w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym z dnia 20 maja 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 1177), w terminie określonym w tym przepisie.
--	--

INNE INFORMACJE**I. Informacja:**

- 1) o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
- 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

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

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
 - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

Informacje można uzyskać w biurze budowy przy ul. Josepha Conrada 13 w Warszawie

III. Informacja:

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

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

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

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	Do indywidualnego uzupełnienia z Nabywcą lokalu	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Do indywidualnego uzupełnienia z Nabywcą lokalu	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Do indywidualnego uzupełnienia z Nabywcą lokalu	
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	Przeniesienie prawa własności nastąpi do dnia 30 czerwca 2026 roku	
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	Liczba kondygnacji	Dwie kondygnacje naziemne
	Technologia wykonania	Patrz zał nr 5
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Patrz zał. nr 5

jednorodzinne oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba lokali w budynku	2 lokale w budynku jednorodzinnym dwulokalowym
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	1 miejsce garażowe oraz 1 miejsce postojowe w lokalu
	Dostępne media w budynku	Prąd, woda
	Dostęp do drogi publicznej	Dostęp do drogi publicznej tj. do ul. Mizikowskiego zapewniony jest przez drogę wewnętrzną usytuowaną na działkach o numerach ew. 888/32, 888/33 w których każdy z nabywców nabędzie udziały
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Patrz zał. nr 1	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Patrz zał. nr 1 i 5	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	NIE DOTYCZY	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	NIE DOTYCZY	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	NIE DOTYCZY	
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	NIE DOTYCZY	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	NIE DOTYCZY	

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. 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).
4. Odległości pomiędzy budynkami

5. Standard i technologia wykonania.
