

PROSPEKT INFORMACYJNY



Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego wraz infrastrukturą techniczną w miejscowości Chylice, gm. Piaseczno, pow. Piaseczyński, działka nr ewid. 520, obręb 0008 Chylice.

sporządzony zgodnie z Ustawą z dn. 20.05.2021 o ochronie praw nabywcy
lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego
oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U z 2021 r. poz. 1177 ze zm.)

Prospekt informacyjny odebrałem w dniu ____ - ____ -2025

Podpis: _____

**Nest
Konstancin**

Data sporządzenia
prospektu:
29.08.2025 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZEŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	NEST PIOTR ZDZIECH-BEDYŃSKI, REGON 146086646	
Adres	ul. Leszka Czarnego 3a, 02-496 Warszawa ul. Nadrzeczna 05-510, Chylice działka nr ewid. 520 (teren inwestycji i biura sprzedaży)	
Nr NIP i REGON	(NIP) 5222961783	(REGON) 146086646
Numer telefonu	+48 794 606 206	
Adres poczty elektronicznej	biuro@nest-konstancin.pl	
Numer faksu	-	
Adres strony internetowej dewelopera	https://www.nest-konstancin.pl/	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	-
Data rozpoczęcia	-
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	-
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	-
Data rozpoczęcia	-
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	-
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	-
Data rozpoczęcia	-
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	-
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU		
Adres i nr działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	gm. Piaseczno, pow. Piaseczyński, 05-510 Chylice, ul. Nadrzeczna, działka nr ewid. 520, nr identyfikacyjny 141804_5.0008.520, z pośrednim dostępem do drogi publicznej ul. Nadrzecznej przez działkę 524, stanowiącą drogę wewnętrzną.	
Numer księgi wieczystej	WA5M/00297777/7 W dacie zawarcia umowy przenoszącej własność dla działki o nr ewid. 520 zostanie złożony wniosek o wyodrębnienie jej z KW WA5M/00297777/7 i złożenie dla niej nowej księgi wieczystej.	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak W dziale czwartym ww. księgi wieczystej nieruchomości mogą być ujawnione, bez zgody Dewelopera, roszczenia banków w stosunku do nabywców lokali mieszkalnych (kredytobiorców tych banków) o ustanowienie hipotek na lokalach zabezpieczonych kredytem. W/w roszczenia zostaną wykreślone z działu czwartego księgi wieczystej nieruchomości po ustanowieniu odrębnej własności lokali, których dotyczą te wpisy. Podstawę prawną w/w wpisów stanowi art. 20 ust. 5 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz. U. z 2023 poz. 110 z późn.zm).	
W przypadku braku KW 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	Brak W sąsiedztwie inwestycji wyklucza się lokalizowanie obiektów, których uciążliwość dla środowiska wykraczałaby poza granice własnej działki oraz podejmowania działalności gospodarczej, mogącej powodować zanieczyszczenia lub inne formy degradacji środowiska przyrodniczego. Nieruchomość znajduje się na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w granicy Strefy Szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewobszarchronionegokrajobrazu.jsf?fop=PL.ZI-POP.1393.OCHK.619	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chylice zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 655/XXIV/2008 z dnia 2 lipca 2008 r. (Dz.Urz.Woj.Maz. z 2008 Nr 143, poz. 5053 z dn. 22-08-2008), zmienionej Uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie nr 1497/L/2010 z dnia 25-08-2010 (Dz.Urz.Woj.Maz. z 2010 Nr 191, poz. 5223 z dnia 15-11-2010), zmienionej Uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1208/XL/2017 z dnia 22-11-2017 (Dz.Urz.Woj.Maz. z 2018 poz. 3 z dnia 02- 01-2018) https://bip.piaseczno.eu/attachments/download/21887

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.

³ w szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne

		https://edziennik.mazowieckie.pl/legalact/2010/191/5223 https://edziennik.mazowieckie.pl/legalact/2018/3/ Działka inwestora położona jest w obszarze oznaczonym symbolem 1.MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 1.ZP - tereny zieleni urządzonej. Przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej 1.MN jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej a w przypadku 1.ZP ustala się urządzenie terenu oraz zagospodarowanie go zielenią.
	Miejscowy plan odbudowy	Brak
	Inne ⁴	Uchwała Nr 1589/LII/2014 Rady Miejskiej W Piasecznie z dnia 29 października 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno https://bip.piaseczno.eu/attachments/download/4494 Nieruchomość znajduje się na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, który został utworzony na podstawie Rozporządzeń Wojewody Mazowieckiego. https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewobszar-chronionegokrajobrazu.jsf?fop=PL.ZI-POP.1393.OCHK.619
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	1.MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1.ZP - tereny zieleni urządzone
	Maksymalna intensywność Zabudowy	0,5
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	b/d
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	b/d
	Maksymalna wysokość zabudowy	Do 11 m, dopuszcza się możliwość lokalizowania partowych budynków gospodarczych i garaży, których wysokość nie może przekraczać 6,0 m, z zastrzeżeniem na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden garaż i jeden budynek gospodarczy.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	70%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1. Minimum 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny. 2. Parkingi i garaże powinny być zlokalizowane na

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

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

		terenie działki.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	W zakresie zasad ochrony środowiska i kształtowania środowiska ustala się: 1) nie dopuszcza się naruszania istniejących na terenie opracowania obszarów leśnych, za wyjątkiem tych, które otrzymały zgodę właściwych organów na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z planem urządzenia lasów należących do indywidualnych właścicieli, 2) nakaz maksymalnej ochrony istniejącej szaty roślinnej cennej pod względem przyrodniczym i krajobrazowym, 3) ochronę szczególnie cennych siedlisk, ostoi ptasich oraz stanowisk grzybów, roślin i zwierząt gatunków chronionych podlegających ochronie na podstawie obowiązujących przepisów krajowych i międzynarodowych, 4) obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, a przede wszystkim istniejącej zieleni wysokiej, pojedynczych drzew oraz zadrzewień przydrożnych, 5) ustala się zakaz naruszania naturalnego charakteru rowów melioracyjnych oraz zasypywania, z wyjątkiem koniecznych zmian ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej, ochrony przeciwpożarowej lub przeciwpowodziowej oraz budowy układu drogowego, 6) nakazuje się konieczność przebudowy systemu drenarskiego przed zainwestowaniem terenu w miejscach kolizji z budynkami, budowlami lub nawierzchniami utwardzonymi, po uprzednim sporządzeniu przez inwestora/właściciela działki budowlanej inwentaryzacji rurociągów melioracyjnych, natomiast w przypadku gdy przebudowa nie jest uzasadniona, tj. np. w miejscu kolizji z inwestycją liniową, nakazuje się podjęcie innych działań mających na celu ochronę rurociągów melioracyjnych, takich jak ręczne prowadzenie prac ziemnych w miejscu kolizji, zastosowanie bezwykopowej metody wykonania, wykonania w rurze osłonowej, itp, 7) dopuszcza się poszerzanie i pogłębianie istniejących rowów melioracyjnych, wyłącznie po uzyskaniu pozwolenia wodno —prawnego, za wyjątkiem eksploatacji, konserwacji i remontów w celu zachowania funkcji, 8) nakaz zapewnienia dostępu do rowów melioracyjnych dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację oraz służb ratowniczych, w tym nakaz zapewnienia możliwości wstępu na działkę w celu lokalizacji awarii skutkującej brakiem odpływu na działce sąsiedniej oraz nakaz niezwłocznego usunięcia tej awarii na koszt właściciela działki , na której wystąpiła, 9) obowiązek uzgadniania wszelkich działań na rowach melioracyjnych z jednostkami określonymi w przepisach odrębnych, 10) ustala się obowiązek utrzymania przez właścicieli działek urządzeń melioracyjnych poprzez naprawy rurociągów w granicach własnej działki oraz konserwację rowów melioracyjnych, w terminach i z częstotliwością zapewniającą ich dobry stan techniczny, jednak nie rzadziej niż raz w roku, 11) zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż:

		a) określona na rysunku planu od linii brzegowej rzeki Jeziorki, b) 5,0 m, licząc od górnej krawędzi rowów melioracyjnych, 12) wprowadza się ochronę wód podziemnych (w tym wód leczniczych ze złoża „Konstancin”) poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów, 13) w celu ochrony powietrza plan ustala ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z ustawą prawo ochrony środowiska, 14) zakaz lokalizacji w obszarze planu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów Prawo Ochrony Środowiska, za wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierijnych, 15) oddziaływanie na środowisko przekraczające dopuszczalne wielkości poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie działki budowlanej lub zespołu działek na jakiej jest wytwarzane, 16) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady granicach działki, 17) określa się minimalną wielkość działki zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów, 18) określa się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami poszczególnych terenów, 19) kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu ustawy prawo ochrony środowiska i zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie progowych wartości poziomów hałasu wskazuje się: a) wartość progową poziomu hałasu dopuszczalnego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci młodzieży, terenów domów opieki dla godzin dziennych — 55 dB i dla godzin nocnych b) wartość progową poziomu hałasu dopuszczalnego dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi oraz zabudowy zagrodowej dla godzin dziennych — 60 dB i dla godzin nocnych 50 dB, 20) na terenach oznaczonych symbolami MN/U, UO położonych w sąsiedztwie dróg oznaczonych symbolami I.KDZ, 2.KDZ, ze względu na możliwość przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu komunikacyjnego, zaleca się wprowadzenie zieleni izolacyjnej wysoko- i średniopiennej, w tym zimozielonej w pasie o szerokości co najmniej 5,0 m lub innych zabezpieczeń akustycznych.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Część działki znajduje się w zasięgu strefy bezpośredniego zagrożenia powodzią. https://powodz.e-mapa.net/

		Ustala się warunki i obowiązki niezbędne dla ochrony przed powodzią: a) wykonanie izolacji przeciwwodnej – poziomej i pionowej – do rzędnej poziomu posadzki projektowanego obiektu budowlanego, b) wykonanie obiektu budowlanego bez podpiwniczenia, c) zabezpieczenie infrastruktury technicznej przed oddziaływaniem wód powodziowych, d) prowadzenie prac budowlanych w okresie korzystnych warunków hydrologicznych, a w sytuacji wystąpienia zagrożenia powodziowego ludzie i sprzęt budowlany będą ewakuowani poza obszary szczególnego zagrożenia powodzią, e) usuwanie na bieżąco poza obszary szczególnego zagrożenia powodzią odpadów powstających w związku z prowadzeniem robót budowlanych, f) zastosowanie konstrukcji posadowienia obiektów odpornej na wpływ wód powodziowych.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Teren inwestycji nie znajduje się na obszarze podlegającym ochronie oraz nie jest wpisany do rejestru zabytków i nie jest położony w strefie ochrony konserwatorskiej, archeologicznej stanowiska archeologicznego. Zgodnie z ustawą z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2018 r. poz.2067), kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany; wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte przedmioty, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym Powiatowego Konserwatora Zabytków.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, nie podejmuje się ustaleń. 2. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi ustala się nakaz zachowania rygorów określonych w przepisach odrębnych szczególności: 1) zakaz wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych 2) zakaz sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk, 3) zakaz zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód. 3. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie podejmuje się ustaleń.

		Obowiązują standardowe przepisy dotyczące ochrony środowiska, np. ustawa o ochronie przyrody, prawo wodne Teren położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewobszar-chronionegokrajobrazu.jsf?fop=PL.ZI-POP.1393.OCHK.619
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	1. Obsługa komunikacyjna poprzez drogi publiczne lub drogi wewnętrzne w powiązaniu z drogami publicznymi. 2. Powiązania komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminy i ponadlokalnym zapewniają drogi/ulice oznaczone symbolami 1.KDZ, 2.KDZ, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, 3. W liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD i KPP dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych. 4. Potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników. 5. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla: 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 m.p. /1 lokal, 2) usług - 3 m.p. / każde 100m² pow. użytkowej, dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej nie mniej niż 2 m.p. 6. W przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej oraz usług, m.p. należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	7. Plan przyjmuje: docelowy, zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków do oczyszczalni gminnej. 8. Dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań uwzględniających wymogi prawa budowlanego i ochrony środowiska, w tym szczelnych szamb przydomowych i indywidualnych ujęć wody - do czasu wprowadzenia zorganizowanego systemu odprowadzania ścieków. 9. Ustala się nakaz podłączenia istniejącej i projektowanej zabudowy do gminnych systemów inżynierskich (wodociągów i kanalizacji) po ich realizacji. 10. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy urządzenia telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze planu, bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem, że ewentualna uciążliwość tychże nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji. 11. W liniach rozgraniczających dróg należy rezerwować tereny dla infrastruktury technicznej. 12. Przez tereny inne, niż przeznaczone dla układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej (a więc

⁵ Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

		także przez tereny działek prywatnych), dopuszcza się prowadzenie liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz lokalizację związanych z nimi urządzeń. 13. Przy projektowaniu nowych inwestycji należy - w miarę możliwości - unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej. W przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych oraz warunków określonych przez operatora(ów). W szczególności dotyczy to przebudowy napowietrznych linii energetycznych średniego i niskiego napięcia na sieci kablowe. 14. W ogrodzeniu należy sytuować szafki gazowe i energetyczne zapewniając do nich dostęp od strony ulicy.
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 ⁶	Przeznaczenie terenu	1.MN, 3.MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1.ZP - Tereny zieleni urządzonej 1.MNU - Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi nieuciążliwe WS - Wody powierzchniowe śródlądowe (rzeka, staw) KDL - Drogi publiczne klasy lokalnej KDW - Tereny dróg wewnętrznych 1.K - Teren obiektów i urządzeń kanalizacyjnych
	Maksymalna intensywność zabudowy	MN – 0,5 1MNU- 0,6
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	b/d
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	b/d
	Maksymalna wysokość zabudowy	MN, 1MNU - o 11 m, dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży, których wysokość nie może przekraczać 6,0 m, z zastrzeżeniem na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden garaż i jeden budynek gospodarczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	MN, 1MNU, 1.ZP - 70%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	4.Potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników. 5.Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe: 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 m.p. /1 lokal, 2) usług - 3 m.p. / każde 100m pow. użytkowej, dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej nie mniej niż 2 m.p. 6.W przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej oraz usług, m.p. należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.
Ustalenia decyzji o	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy

⁶ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”

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	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	Gabaryty	Nie dotyczy
	Forma architektoniczna	Nie dotyczy
	Usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy
	Intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajo- brazu	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	wysokość zabudowy	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁷ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Wokół inwestycji objętej przedsięwzięciem deweloperskim w przeważającej części wydane są pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych https://polska.e-mapa.net/?identifyParcel=141804_5.0008.520&pod&ad_d_wms=http://wms.epodgik.pl/cgi-bin/GUNB? Zgodnie z ww. MPZP obowiązującymi w promieniu 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim: możliwa jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszącymi usługami, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny komunikacji ulicznej. Plany wykluczają lokalizację następujących funkcji: przemysłu, produkcji oraz usług i działalności gospodarczej uciążliwej. <i>Według najlepszej wiedzy dewelopera, w promieniu 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim nie zostały wydane decyzje dotyczące inwestycji takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze, budowa linii szynowych itp. oraz przewidzianych korytarzy powietrznych.</i>
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Przeważająca część analizowanego obszaru objęta jest opisanymi powyżej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w związku z tym na

⁷ 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

		tych terenach nie wydaje się decyzji o warunkach zabudowy. <i>Według najlepszej wiedzy dewelopera, w promieniu 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim nie zostały wydane decyzje dotyczące inwestycji takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze, budowa linii szynowych itp. oraz przewidzianych korytarzy powietrznych..</i>
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak informacji w publicznie dostępnych dokumentach. <i>Według najlepszej wiedzy dewelopera, w promieniu 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim nie zostały wydane decyzje dotyczące inwestycji takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze, budowa linii szynowych itp. oraz przewidzianych korytarzy powietrznych.</i>
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak informacji w publicznie dostępnych dokumentach. <i>Według najlepszej wiedzy dewelopera, w promieniu 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim nie zostały wydane decyzje dotyczące inwestycji takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze, budowa linii szynowych itp. oraz przewidzianych korytarzy powietrznych..</i>
	miejscowych planach odbudowy	Gmina Piaseczno nie posiada miejscowego planu odbudowy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak informacji w publicznie dostępnych dokumentach. <i>Według najlepszej wiedzy dewelopera, w promieniu 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim nie zostały wydane decyzje dotyczące inwestycji takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze, budowa linii szynowych itp. oraz przewidzianych korytarzy powietrznych.</i>
	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 w publicznie dostępnych dokumentach. <i>Według najlepszej wiedzy dewelopera, w promieniu 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim nie zostały wydane decyzje dotyczące inwestycji takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze, budowa linii szynowych itp. oraz przewidzianych korytarzy powietrznych.</i>
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak informacji w publicznie dostępnych dokumentach. <i>Według najlepszej wiedzy dewelopera, w promieniu 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim nie zostały wydane decyzje dotyczące inwestycji takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze, budowa linii szynowych itp. oraz przewidzianych korytarzy powietrznych.</i>
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak informacji w publicznie dostępnych dokumentach. <i>Według najlepszej wiedzy dewelopera, w promieniu 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim nie zostały wydane decyzje dotyczące inwestycji takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze, budowa linii szynowych itp. oraz przewidzianych korytarzy powietrznych.</i>
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli	Brak informacji w publicznie dostępnych dokumentach. <i>Według najlepszej wiedzy dewelopera, w promieniu 1 km</i>

	przeciwpowodziowych	<i>od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim nie zostały wydane decyzje dotyczące inwestycji takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze, budowa linii szynowych itp. oraz przewidzianych korytarzy powietrznych..</i>
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak informacji w publicznie dostępnych dokumentach. Według najlepszej wiedzy dewelopera, w promieniu 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim nie zostały wydane decyzje dotyczące inwestycji takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze, budowa linii szynowych itp. oraz przewidzianych korytarzy powietrznych.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej w zakresie sieci przesyłowej	Brak informacji w publicznie dostępnych dokumentach. Według najlepszej wiedzy dewelopera, w promieniu 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim nie zostały wydane decyzje dotyczące inwestycji takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze, budowa linii szynowych itp. oraz przewidzianych korytarzy powietrznych..
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak informacji w publicznie dostępnych dokumentach. Według najlepszej wiedzy dewelopera, w promieniu 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim nie zostały wydane decyzje dotyczące inwestycji takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze, budowa linii szynowych itp. oraz przewidzianych korytarzy powietrznych.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak informacji w publicznie dostępnych dokumentach. Według najlepszej wiedzy dewelopera, w promieniu 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim nie zostały wydane decyzje dotyczące inwestycji takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze, budowa linii szynowych itp. oraz przewidzianych korytarzy powietrznych.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy z uwagi na położenie inwestycji. Infrastruktura dostępowa to prowadzące do portu lub przystani morskiej oraz położone w granicach portu lub przystani morskiej tory wodne, wraz ze związanymi z ich funkcjonowaniem obiektami, urządzeniami i instalacjami.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak informacji w publicznie dostępnych dokumentach. Według najlepszej wiedzy dewelopera, w promieniu 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim nie zostały wydane decyzje dotyczące inwestycji takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze, budowa linii szynowych itp. oraz przewidzianych korytarzy powietrznych.
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	Pozwolenie na budowę Nr 338/2024 wydane przez Starostę Piaseczyńskiego, z dnia 06 marca 2024 roku. Decyzja stała się prawomocna 08.03.2024 roku.	
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 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 wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	30.09.2026	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	Rozpoczęcie prac budowlanych nastąpiło 10.07.2024 r. Zakończenie prac budowlanych planowane jest na 30.09.2026 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	liczba budynków	1 budynek mieszkalny jednorodzinny dwulokalowy
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Zaprojektowano jeden budynek mieszkalny wolnostojący dwulokalowy w południowej części działki. Linia bocznej elewacji północnej budynku będzie stykać się z maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy zgodnie z MPZP Szczegółowe uwarunkowania dla działki oraz rozmieszczenie budynku na działce i odległości do granic działek sąsiadujących zawiera PZT - załącznik nr 3 do Prospektu Informacyjnego.
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszk. albo domu jednorodzinnego	Ustalenie powierzchni użytkowej lokali nastąpi na podstawie inwentaryzacji powykonawczej wykonanej zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022-07, przy czym pomiaru dokonuje się na poziomie podłogi, z dokładnością do 0,01 m ² (jedna setna metra kwadratowego), w mieszkaniu w stanie całkowicie wykończonym, a więc z tynkami; do powierzchni nie wliczane są ścianki działowe nadające się do demontażu.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne dewelopera 65%, środki wpłacane przez nabywców na OMRP 35%

przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	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 ⁸	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	• Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat • Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. • Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonych w ich harmonogramach. • Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. • Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów. • Termin wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem że termin ten ulega skróceniu, w przypadku gdy przed jego upływem deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem. • Bank informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedział umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia. • Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek., • W związku z realizacją przez dewelopera umowy deweloperskiej, bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny lokalu mieszkalnego. W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w ich harmonogramach, bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca. • Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty określonego w Harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty	

** Niepotrzebne skreślić

⁸ Zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177) 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. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

	z Rachunku Powierniczego na rzecz Dewelopera, • W trakcie kontroli bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. • Koszty kontroli ponosi deweloper. • Wszelkie koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie Rachunku Powierniczego, w tym rachunku indywidualnego Nabywcy, obciążają Dewelopera, • Środki pieniężne, wpłacone przez Nabywcę na Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy, nie będą pomniejszone o koszty, opłaty i prowizje. 1. W przypadku odstąpienia od umowy, zgodnie z art. 43 ustawy, przez jedną ze stron tej umowy, Bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki, z tytułu dokonywanych wpłat, pomniejszone o udział przypisany danemu nabywcy w wypłatach dokonanych na rzecz Dewelopera, zgodnie z prowadzoną w Banku ewidencją wpłat i wypłat na koncie ewidencyjnym, bez żadnych potrąceń, kar umownych i innych należności zastrzeżonych w tej umowie.			
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Piasecznie ul. Kościuszki 23, 05-500 Piaseczno KRS 0000057537			
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach	Nazwa Etapu	Opis Etapu	Planowana data zakończenia Etapu	% udział Etapu
	Etap I	Finansowanie zakupu gruntu w 75%, Projekt, Przygotowanie placu budowy	Zrealizowane	20%
	Etap II	Finansowanie zakupu gruntu w 25%, Roboty ziemne, Fundamenty, Ściany konstrukcyjne parteru (bez ścian działowych), Schody	Zrealizowane	20%
	Etap III	Strop nad parterem, Ściany konstrukcyjne piętra	Zrealizowane	15%
	Etap IV	Strop nad piętrem, Okna, Bramy, Drzwi zewnętrzne	do 30.09.2025	10%
	Etap V	Ściany działowe, Instalacja Wod-Kan oraz instalacja elektryczna (rozprzewodzenie wewnątrz budynku, bez "białego montażu"), Podłogówka, Pokrycie dachowe	do 31.12.2025	15%
	Etap VI	Tynki, Szlichty, Wykonanie elewacji zewnętrznej w 65%	do 31.07.2026	10%
	Etap VII	Wykonanie elewacji zewnętrznej w 100%, Pompa ciepła oraz rekuperacja, Wykonanie przyłączy, Zagospodarowanie terenu. Zakończenie budowy, uzyskanie prawa na użytkowanie.	do 30.09.2026	10%

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Deweloper upoważniony jest do zmiany ustalonej w umowie deweloperskiej ceny sprzedaży 1m2 w przypadku: - zmiany stawki podatku VAT, jeżeli zmiana taka nastąpi po podpisaniu umowy deweloperskiej. Jeżeli zmiana ta spowoduje podwyższenie ceny, Nabywca będzie mógł odstąpić od umowy deweloperskiej bez obowiązku zapłaty kary umownej lub ponoszenia jakichkolwiek innych obciążeń traktowanych jako forma odszkodowania dla Dewelopera, w terminie 14 (czternastu) dni kalendarzowych od otrzymania przez Nabywców zawiadomienia o odpowiedniej korekcie ceny. Natomiast w przypadku obniżenia podatku VAT Deweloper odpowiednio obniży cenę, a w przypadku wystąpienia nadpłat Deweloper zwróci Nabywcy wniesione przez niego nadpłaty w terminie 14 dni od daty powiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o zmianie ceny - jeżeli różnica pomiędzy powierzchnią Lokalu wskazaną w Umowie Deweloperskiej, a powierzchnią wynikającą z pomiaru powykonawczego będzie większa lub mniejsza o 2%, cena zostanie odpowiednio skorygowana o kwotę wynikającą z przemnożenia liczby metrów kwadratowych, o które zmniejszyła lub zwiększyła się powierzchnia, przez cenę jednego metra kwadratowego Lokalu podaną w Części Indywidualnej niniejszego Prospektu Informacyjnego. Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej. Prawo to Nabywca może wykonać w terminie 7 dni od dnia, w którym Deweloper poinformuje Nabywcę o powierzchni Lokalu wynikającej z pomiaru powykonawczego, nie później jednak niż w terminie do dnia, do którego ma nastąpić podpisanie przyrzeczonej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności. Powyższe postanowienia nie mają zastosowania w przypadku, gdy zmiana powierzchni wynika z uwzględnionych zmian lokatorskich wprowadzonych na zlecenie Nabywcy. Nabywca nie może od umowy odstąpić, jeżeli – mimo zwiększenia powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w stosunku do określonej postanowieniami umowy – Deweloper, po otrzymaniu zawiadomienia o zamiarze odstąpienia od umowy, złoży i przekaże Nabywcy oświadczenie w formie pisemnej o utrzymaniu dotychczasowej ceny. Waloryzacja ceny nie jest przewidziana.
---	---

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	1. Zgodnie z art. 43 Ustawy, Nabywcy mają prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej: - w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia, jeżeli: - Umowa Deweloperska nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy, - jeżeli informacje zawarte w Umowie Deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy, - jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcom zgodnie z art. 21 lub art. 22 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 jego załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę Deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy, - jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę Deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego, - w przypadku nie przeniesienia na Nabywców praw wynikających z Umowy Deweloperskiej, w terminie wynikającym z tej umowy - przy czym przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy Nabywcy wyznaczają Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z Umowy Deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu są uprawnieni do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, zachowując roszczenie o zapłatę rekompensaty z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy Deweloperskiej, o której mowa w art. 39 ust. 2 Ustawy, - 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 – przy czym prawo to przysługuje Nabywcom po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3
---	--

	Ustawy, 4) 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 – przy czym prawo to przysługuje Nabywcom w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia zawarcia Umowy Deweloperskiej, 5) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie - przy czym prawo to przysługuje Nabywcom po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy, 6) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy, 7) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy, 8) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy, na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku - Prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 roku, poz. 1520). W przypadku zmiany stawki podatku VAT Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy. Prawo to Nabywca może wykonać, w terminie 14 (czternaście) dni od dnia zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o zmianie ceny, spowodowanej zmianą obowiązującej stawki podatku od towarów i usług, lecz nie później niż do dnia poprzedzającego dzień zawarcia Umowy Przeniesienia Własności. W przypadku nieodstąpienia od umowy spowodowanej zmianą stawki podatku VAT cena Przedmiotu Umowy zostanie skorygowana uwzględniając stawkę podatku VAT aktualną na datę zawarcia Umowy Przeniesienia Własności. Nabywcy nie przysługuje prawo odstąpienia od umowy, jeżeli pomimo podwyższenia stawki podatku VAT Deweloper nie dokona korekty ceny. W przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy planowaną powierzchnią lokalu, wynikającą z dokumentacji projektowej, a powierzchnią wynikającą z ostatecznego obmiaru dokonanego po jego wybudowaniu, o więcej niż 2% (dwa procent), Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia umowy, w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia, w którym został poinformowany o zmianie powierzchni i wynikającej z tego faktu zmianie ceny Lokalu. Nabywca nie może od umowy odstąpić, jeżeli – mimo zwiększenia powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w stosunku do określonej postanowieniami umowy – Deweloper, po otrzymaniu zawiadomienia o zamiarze odstąpienia od umowy, złoży i przekaze Nabywcy oświadczenie w formie pisemnej o utrzymaniu dotychczasowej ceny. 2. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej: 1) w przypadku niespełnienia przez Nabywców świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w Umowie Deweloperskiej, mimo wezwania Nabywców w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywców świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej, 2) w przypadku niestawienia się Nabywców do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywców prawa wynikające z Umowy Deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywców jest spowodowane działaniem siły wyższej. 3. W przypadku skorzystania przez Nabywców z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy, Umowa Deweloperska uważana jest za niezawartą, a Nabywcy nie ponoszą żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od Umowy Deweloperskiej. 4. Oświadczenie woli Nabywców o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej wynikającego z Umowy Deweloperskiej roszczenia, o którym mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. 5. W przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Dewelopera, na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 Ustawy, Nabywcy są obowiązani wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej wynikającego z Umowy Deweloperskiej roszczenia, o którym mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy. 6. W przypadku skorzystania przez Nabywców z prawa odstąpienia od Umowy Deweloperskiej bądź w przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Dewelopera, Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywców o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej, zwrócić Nabywcom środki wypłacone Deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, w związku z realizacją Umowy Deweloperskiej. 7. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywców o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej, Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o
--	---

	którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), zwanego dalej "Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym", w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat Nabywców, w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcom w związku z odstąpieniem przez nich od Umowy Deweloperskiej i dacie dokonania zwrotu tych środków.
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 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 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 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. Deweloper oświadcza, że jeśli Nieruchomość będzie obciążona hipoteką na rzecz wierzyciela hipotecznego w związku z pozyskaniem zewnętrznych źródeł finansowania inwestycji przez Dewelopera – do umowy sprzedaży Deweloper zobowiązuje się przedłożyć zgodę wierzyciela hipotecznego na bezieczarowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na rzecz Nabywcy po wpłacie pełnej ceny sprzedaży przez nabywcę na Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy.	
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; Dziennik Ustaw – 38 – Poz. 1177 9) 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 zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę 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 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 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 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.	

Osoba zainteresowana zawarciem umowy deweloperskiej może zapoznać się w lokalu przedsiębiorstwa z:

- 1) aktualnymi odpisami ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości
- 2) wpisem do CEiDG
- 3) pozwoleniem na budowę
- 4) projektem architektoniczno-budowlanym
- 5) sprawozdaniem finansowym dewelopera za okres ostatnich dwóch lat

Wszystkie ww. dokumenty są dostępne dla osób zainteresowanych w siedzibie Biura Sprzedaży w terminie uzgodnionym telefonicznie tel. +48 794 606 206. Adres Biura Sprzedaży został podany w części ogólnej Prospektu Informacyjnego w rubryce poświęconej danym dewelopera.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Spółdzielczym w Piasecznie 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 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:– ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Spółdzielczego w Piasecznie:

- 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 w rozumieniu 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 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177).

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.

CZEŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	zł brutto	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	m2	
Cena m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	zł brutto.	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej 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	30.03.2027 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 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	liczba kondygnacji	2 – parter i piętro
	technologia wykonania	Budynek w konstrukcji tradycyjnej murowanej z elementami żelbetowymi
	standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Według załącznika nr 4
	liczba lokali w budynku.	2
	liczba miejsc garażowych i postojowych	Lokal nr ... (Dom nr ...) posiada ... miejsca postojowe w pomieszczeniu garażu wkomponowanego w bryłę budynku oraz 1 niezadaszone miejsce postojowe przed budynkiem.
	dostępne media w budynku	Budynek zostanie podłączony do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i elektrycznej. Ogrzewanie centralne - pompa ciepła.

	dostęp do drogi publicznej	Nieruchomość będzie posiadała pośredni dostęp do drogi publicznej ul. Nadrzecznej przez udział w działce o numerze 524, stanowiącą drogę wewnętrzną. Nabywca wraz z Lokalem nabędzie udział w działce drogowej o numerze 524, która zostanie odłączona z księgi wieczystej o numerze WA5M/00297777/7 i zostanie dla niej założona nowa księga wieczysta Projekt przebiegu infrastruktury komunikacyjnej na terenie działek objętych przedsięwzięciem deweloperskim przedstawia PZT - załącznik nr 3 do Prospektu Informacyjnego
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych	Zgodnie z załącznikiem nr 1 do Prospektu Informacyjnego	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń - według załącznika nr 1. Zakres i standard prac wykończeniowych – według załącznika nr 4.	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy	
Cenę 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

.....

Załączniki:

1. Karta lokalu mieszkalnego (usytuowanie lokalu w budynku (rzut kondygnacji), powierzchnia użytkowa i układ pomieszczeń).
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 warunków lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)
4. Standard wykończenia budynków i lokali mieszkalnych