

**SD Development****Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

ul. ADAMA MICKIEWICZA nr 37, lok. 58,

01 – 625 WARSZAWA

POLSKA

mail: SDDEVELOPMENT.PL@GMAIL.COM

www.domylaseksosnowy.pl

**PROSPEKT INFORMACYJNY****PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO BUDOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO  
JEDNORODZINNEGO DWULOKALOWEGO****POD NAZWĄ: „Domy Lasek Sosnowy”****CZĘŚĆ OGÓLNA****I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA**

<b>DANE DEWELOPERA</b>	
Deweloper	<b>SD Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS: 0001180113</b>
Adres	<b>ul. ADAMA MICKIEWICZA nr 37, lok. 58, 01 – 625 WARSZAWA, POLSKA</b>
Numer NIP i REGON	<b>NIP: 5253051958                      REGON: 542078270</b>
Numer telefonu	<b>504 818 374</b>
Adres poczty elektronicznej	<b>sddevelopment.pl@gmail.com</b>
Numer faksu	<b>brak</b>
Adres strony internetowej dewelopera	<b>www.domylaseksosnowy.pl</b>

**II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA**

<b>HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA</b>
---

<b>PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)</b>	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu 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<sup>43)</sup>

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	Żelechów, gmina Żabia Wola, dz. nr ew. 636/6 obręb 0040 Żelechów, gmina Żabia Wola	
Numer księgi wieczystej	PL1Z/00050338/5	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Nie dotyczy	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia <sup>1</sup>	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości) <b>BRAK</b>	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	BRAK
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego gminy Żabia Wola zatwierdzony Uchwałą Nr 4/2004 Rady Gminy Żabia Wola z dn. 22 stycznia 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z nr 75 z dn. 2 kwietnia 2004 r. poz. 1890) (dalej MPZP).
	Miejscowy plan odbudowy	BRAK

<sup>1</sup> W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

	Inne <sup>2</sup>	BRAK
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	<b>ZR5</b> - zabudowa rekreacyjna z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej”
	Maksymalna intensywność zabudowy	brak informacji w MPZP
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	brak informacji w MPZP
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	brak informacji w MPZP
	Maksymalna wysokość zabudowy	do dwóch kondygnacji (w tym poddasze użytkowe), maksymalna wysokość posadowienia parteru budynków rekreacyjnych i mieszkalnych wynosi 0,8 m n.p.t maksymalna wysokość posadowienia parteru budynków gospodarczych wynosi 0,30 m n.p.t.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	70 %
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	brak informacji w MPZP
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zakazuje się realizacji inwestycji oraz użytkowania obiektów powodujących pogarszanie warunków życia mieszkańców oraz stanu środowiska, a w szczególności takich jego elementów jak: powietrze atmosferyczne, środowisko gruntowo – wodne, krajobraz Jednostka organizacyjna w projektowanej i prowadzonej działalności obowiązana jest stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które wyeliminują szkodliwe oddziaływanie na środowisko poza terenem zakładu, do którego jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny. Ustala się zachowanie i ochronę istniejącej zieleni i wartościowego drzewostanu, należy dążyć do wprowadzenia zieleni uzupełniającej,

<sup>2</sup> 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.

		szczególnie wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak uregulowań w MPZP dla obszaru objętego przedsięwzięciem deweloperskim

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak szczególnych uregulowań w MPZP dla obszaru objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak uregulowań w MPZP dla obszaru objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Brak informacji w MPZP
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<p>Ustala się docelowe zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych</p> <p>Do momentu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się alternatywnie zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych.</p> <p>Wprowadza się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków sanitarnych wprost do gruntu lub do cieków powierzchniowych.</p> <p>Ustala się, że ścieki sanitarne będą docelowo odprowadzane do komunalnych sieci kanalizacji sanitarnej lub do lokalnych systemów wraz z urządzeniami oczyszczającymi (o uciążliwości nie wykraczającej poza granice własności), a w okresie przejściowym do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z okresowym ich wywozem na zlewnię przy najbliższej oczyszczalni ścieków.</p> <p>Wprowadza się zakaz odprowadzania do kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych i z odwodnienia oraz zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych do kanalizacji deszczowej.</p> <p>Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych oraz z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 10/0,4 kV.</p> <p>Docelowo ustala się zasilanie w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazu przewodowego w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Gazowniczego.</p> <p>Ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z preferencją dla nieszkodliwych</p>

		ekologicznych czynników grzewczych (gaz przewodowy, olej nisko siarkowy, energia elektryczna itp.)
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 <sup>5)</sup>	Przeznaczenie terenu	<b>ZR5</b> – zabudowa rekreacyjna z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej <b>MU13</b> - Przeznaczenie terenu pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne wolno stojące lub bliźniacze oraz pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne wolno stojące lub bliźniacze z usługami w parterze budynków mieszkalnych lub samodzielnych obiektów handlowo usługowych, parterowych, dostosowanych kubaturą i rozwiązaniami architektonicznymi do otaczającej zabudowy <b>L</b> – teren istniejących lasów <b>KZ</b> - tereny dróg zbiorczych
	Maksymalna intensywność zabudowy	<b>ZR5, MU13, L, KZ</b> – brak informacji w MPZP
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	<b>ZR5, MU13, L, KZ</b> – brak informacji w MPZP
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	<b>ZR5, MU13, L, KZ</b> – brak informacji w MPZP
	Maksymalna wysokość zabudowy	<b>ZR5</b> - do dwóch kondygnacji (w tym poddasze użytkowe), <b>MU13</b> - wysokość projektowanych budynków mieszkalnych może wynosić max.3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), <b>L</b> – nie dotyczy <b>KZ</b> – nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<b>ZR5</b> - 70 % <b>MU13</b> – 50 % <b>L</b> – nie dotyczy <b>KZ</b> – nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	<b>ZR5, MU13, L, KZ</b> – brak informacji w MPZP
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 <b>NIE DOTYCZY</b>	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu <b>NIE DOTYCZY</b>
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	<b>NIE DOTYCZY</b>
	forma architektoniczna	<b>NIE DOTYCZY</b>
	usytuowanie linii zabudowy	<b>NIE DOTYCZY</b>
intensywność wykorzystania terenu	<b>NIE DOTYCZY</b>	

	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	<b>NIE DOTYCZY</b>
--	---	--------------------

	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	<b>NIE DOTYCZY</b>
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	<b>NIE DOTYCZY</b>
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	<b>NIE DOTYCZY</b>
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	<b>NIE DOTYCZY</b>
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<b>NIE DOTYCZY</b>
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<b>NIE DOTYCZY</b>
	nadziemna intensywność zabudowy	<b>NIE DOTYCZY</b>
	wysokość zabudowy	<b>NIE DOTYCZY</b>
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym <sup>3</sup> , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	brak
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	brak
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	brak
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	brak
	miejscowych planach odbudowy	brak
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	brak
	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

<sup>3</sup> 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, cementarze.

	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

<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja Starosty Grodzkiego z dnia 7 października 2025 r. nr 1503/2025	
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	<b>Rozpoczęcie:</b> 1 października 2025 roku <b>Zakończenie:</b> 31 grudnia 2026 roku	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1 budynek jednorodzinny dwulokalowy
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Jeden budynek na jednej działce.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Na zasadach określonych zgodnie z obowiązującą Polską Normą PN ISO 9836:2022-07, to jest: <ul style="list-style-type: none"> <li>- w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku (tj. z dokładnością do 0,01 m<sup>2</sup>),</li> <li>- dla lokalu w stanie wykończonym, na poziomie podłogi (ale nie licząc listew przypodłogowych i innych tym podobnych elementów),</li> <li>- nie będzie wliczana powierzchnia otworów lub nisz na drzwi i okna, ani też powierzchnia zajęta przez stałe przegrody budowlane (ściany murowane) oraz zasad przewidzianych rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. ws. szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, tj. bez uwzględniania powierzchni balkonów, loggi.</li> </ul>	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	100 % środki własne
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	<del>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</del>
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny <sup>4</sup>	0,45 %

<sup>4</sup> Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 695) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

<p>Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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.</li> <li>2. 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.</li> <li>3. 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</li> <li>4. Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów. 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.</li> <li>5. Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez Bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez Dewelopera w innym banku, po przedstawieniu przez Dewelopera oświadczenia z tego Banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy.</li> <li>6. W przypadku gdy Deweloper nie przedstawi oświadczenia Banku, o którym mowa w powyżej, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, Bank niezwłocznie zwraca nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku. W czasie obowiązywania umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, oraz w terminie 60 dni od dnia jej wypowiedzenia, umowa o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego nie może ulec zmianie bez zgody nabywcy, z wyjątkiem wysokości oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na tym rachunku, z tym że sposób ustalania wysokości oprocentowania jest określony w tej umowie.</li> <li>7. 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. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera. Środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy nie mogą być pomniejszone o koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego, które obciążają dewelopera.</li> <li>8. 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 lub zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego albo</li> <li>2) ceny lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego albo domu jednorodzinnego i lokalu użytkowego - w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3 Ustawy.</li> </ol> </li> <li>9. W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, 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</li> </ol>
--	---

	<p>umowy deweloperskiej w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.</p> <p>10. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych. 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.</p> <p>11. W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 Ustawy. od umowy deweloperskiej, przez jedną ze stron, bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od jednej z tych umów.</p> <p>12. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej innego niż na podstawie art. 43 Ustawy., Strony umowy przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których tu mowa.</p>
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Piasecznie z siedzibą w Piasecznie ul. Kościuszki 23, 05-500 Piaseczno KRS 0000057537, REGON 000508773, NIP 123-00-04-918
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Zgodnie z Załącznikiem nr 4 do niniejszego prospektu
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	brak
<b>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</b>	
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	<p>1. Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej jeżeli:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 albo 36 Ustawy – w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy deweloperskiej,</li> <li>2) informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy– w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy,</li> <li>3) Deweloper nie doręczył Nabywcy zgodnie z art. 21 i 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami – w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy deweloperskiej,</li> <li>4) informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy – w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy deweloperskiej,</li> <li>5) prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy – w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy deweloperskiej,</li> <li>6) Deweloper nie przeniósł na Nabywcę własności lokalu w terminie określonym w umowie deweloperskiej pomimo wyznaczenia przed skorzystaniem z prawa odstąpienia od umowy 120-dniowego terminu na przeniesienie własności lokalu. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.</li> <li>7) Deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku</li> </ol>

	<p>powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy; Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.</p> <p>8) Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy. Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia;</p> <p>9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie. Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy.;</p> <p>10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy;</p> <p>11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy;</p> <p>12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.</p> <p>2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.</p> <p>3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.</p> <p>4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3.</p> <p>5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.</p> <p>6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 ustawy deweloperskiej.</p> <p>7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.</p> <p>8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.</p> <p>9. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.</p> <p>10. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 ustawy deweloperskiej.</p> <p>11. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej bez ponoszenia kosztów z tego tytułu, w przypadku, gdy:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) w wyniku zmiany stawki podatku VAT, która nastąpiła po podpisaniu umowy deweloperskiej, a przed dokonaniem pełnego rozliczenia ceny</li> </ol>
--	---

	<p>cena ulegnie zmianie – w terminie 21 dni od dnia zawiadomienia nabywcy przez dewelopera o zmianie ceny w związku ze zmianą stawki VAT, ale nie później niż do dnia, do którego ma nastąpić zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności w wykonaniu umowy deweloperskiej</p> <p>2) różnica powierzchni lokalu między projektowaną powierzchnią wskazaną w umowie deweloperskiej a powierzchnią określoną w inwentaryzacji powykonawczej wyniesie więcej niż 2 % – w terminie 14 dni od dnia zawiadomienia nabywcy przez dewelopera o zmianie ceny w związku z wynikami inwentaryzacji powykonawczej, ale nie później niż do dnia, do którego ma nastąpić zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności w wykonaniu umowy deweloperskiej.</p> <p>12. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.</p> <p>13. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.</p> <p>14. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że Nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej za zapłatą oznaczonej sumy.</p> <p>15. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy, umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.</p> <p>16. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez Bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej</p> <p>17. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy 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 Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.</p> <p>18. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.</p> <p>19. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej, przez Dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8, Nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy.</p>
--	---

## INNE INFORMACJE

### – Informacja:

- 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 jednorodzinny 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;
- 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:

- aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 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;
- 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;
- sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
  - prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
  - realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- projektem budowlanym;
- decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- dokumentem potwierdzającym:
  - 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 zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu 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,
  - 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 zobowiązaniu 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 zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

### III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Spółdzielczym w Piasecznie z siedzibą w Piasecznie, ul. Kościuszki 23, 05-500 Piaseczno zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy, XIV Wydział Gospodarczy

Krajowego Rejestru Sądowego, wpisanym do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000057537, REGON 000508773, NIP 123-00-04-918, 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 Spółdzielczym 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 lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- Bank Spółdzielczy w Piasecznie korzysta także z następujących znaków towarowych: logo Banku.

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.

**Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera**

.....