

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	HARMONIA USTANÓW Sp. z o.o. wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem 0001181291, Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)
Adres	z siedzibą ul. Główna 45B, Ustanów, 05-540 Zalesie Górne, punkt informacyjny ul. Główna 45B, Ustanów Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych
Numer NIP i REGON	NIP 123 158 3545 I REGON 542126833
Numer telefonu	+48 575 490 977
Adres poczty elektronicznej	kontakt@harmoniaustanow.pl
Numer faksu	
Adres strony internetowej dewelopera	www.harmoniaustanow.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 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

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU

Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	ul. Główna 45B 05-540 Ustanów Obręb 141805_2.0022: działka nr 97/4
Numer księgi wieczystej	WA5M/00425608/9
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	brak
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	

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.

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	W najbliższym sąsiedztwie inwestycji znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Działka usytuowana przy drodze powiatowej. W dalszym sąsiedztwie znajdują się, w odległości : ok 100m lokalne centrum handlowo-usługowe, ok 100m zakład przetwórstwa owoców i warzyw, ok 100m zakład gastronomiczny ok 200m przystanek komunikacji lokalnej, ok 200m sklep dyskontowy, ok 200m centrum zdrowia i apteka, ok 300m las, ok 300m stadnina koni, ok 500m cmentarz, ok 500m szkoła podstawowa, ok 700m przedszkole, ok 2 km kościół parafialny, ok 2 km przystanek PKP ok 3 km Dzielnica Filmowa, Park Wodny nad stawami.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Rada Gminy Prażmów 26.09.2024 r. podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Prażmów. Opracowanie projektu planu ogólnego obejmować będzie przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wraz z udziałem społeczeństwa. https://www.prazmow.pl/gmina/aktualnosci/ogloszenie-o-przystapieniu-do-sporzadzenia-planu-ogolnego-gminy https://prazmow.e-mapa.net/wykazplanow/tiff/141805/000 MPZP - Uchwała Nr XXVII/242/2000 rady Gminy Prażmów z dnia 30 listopada 2000 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części gminy Prażmów - część wsi Ustanów (002.pdf (igeomap.pl)) Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 1 czerwca 1993 r. w sprawie utworzenia Chojnowskiego Parku Krajobrazowego. Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. o utworzeniu obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne ⁴⁾	

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	M – tereny strefy mieszkaniowo – usługowej o podstawowym przeznaczeniu na zabudowę jednorodzinną
	Maksymalna intensywność zabudowy	-
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	-
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	-
	Maksymalna wysokość zabudowy	1,5 kondygnacji naziemnych (1 kondygnacja + poddasze użytkowe)
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	70 %
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Potrzeby w zakresie parkowania samochodów zabezpieczają inwestorzy i właściciele posesji na terenach własnych.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Teren położony w otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego. Ochrona poprzez: 1. Rozwój infrastruktury technicznej ochrony środowiska 2. Zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód otwartych i gruntu Pozostałe ustalenia dotyczące ochrony środowiska w zakresie lokalizacji inwestycji: 1. Zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu, 2. uciążliwość lub szkodliwość dla środowiska wywołwana przez obiekty usługowe i produkcyjne nie może wykraczać poza teren działki a tym samym wywoływać konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, 3. podejmowanie działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzeniem substancji zanieczyszczających powietrze jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnej emisji, w zakresie zgodnym z ustawą o ochronie i kształtowaniu środowiska, 4. zaleca się wprowadzenie zieleni wysokiej do ogrodów przydomowych, a na terenach usług - wzdłuż granic działki i pojedynczych drzew na terenie. Zasięgi uciążliwości od drogi zbiorczej (powiatowej) wynoszą – 15m od krawędzi jezdni (dotyczy terenu I).
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Przedmiotowy teren nie znajduje się w obszarze ochrony konserwatorskiej. Na przedmiotowym terenie nie występują podlegające ochronie zabytki i dobra kultury współczesnej.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Inwestycja posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej Ustalenia MPZP: Ustala się obsługę komunikacyjną terenu I poprzez drogę dojazdową 8KDD/g o szerokości w liniach rozgraniczających 10 oraz terenu I i II – z istniejących dróg lokalnych.

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Kanalizacja sanitarna – przyłączy do sieci lokalnej Instalacja wody zimnej - przyłączy do sieci lokalnej Gaz - przyłączy do sieci lokalnej Energia - przyłączy do sieci lokalnej Teletechnika - przyłączy do sieci lokalnej Przez działkę przebiega: - lokalna sieć wodociągowa - linia średniego napięcia, Ustalenia MPZP W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala zaopatrzenie z lokalnych układów wodociągów komunalnych, powiązanych w jeden system. W zakresie kanalizacji sanitarnej docelowo plan ustala odprowadzenie ścieków poprzez lokalny układ kanalizacyjny Ustanów, zakończony oczyszczalnią ścieków. Odbiornikami ścieków po oczyszczeniu będzie rzeka Czarna. Plan dopuszcza możliwość budowy indywidualnych urządzeń do oczyszczania ścieków na terenach nie objętych zasięgiem układów kanalizacyjnych (z wodociągowanych) ze zrzutem oczyszczonych ścieków do układu hydrograficznego, bądź rozcząskowaniem, jeżeli warunki gruntowo-wodne na to pozwolą, pod warunkiem utrzymania jakości ścieków zgodnej z wymogami przepisów szczególnych. Plan dopuszcza odprowadzenie wód deszczowych powierzchniowo na teren w granicach działki własnej w przypadku występowania wystarczająco chłonnej powierzchni biologicznie czynnej działki . Ustala się budowę ulic, ciągów jezdnych i pieszych w sposób umożliwiający odpływ wód opadowych. W zakresie gospodarki odpadami ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu system zbierania i ewakuacji odpadów o charakterze komunalnym. Plan zaleca selektywną zbiórkę odpadów w miejscu ich powstawania tj. na każdej działce. W okresie przejściowym plan ustala zorganizowany system wywozu odpadów płynnych do oczyszczalni w Piasecznie. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala: adaptację istniejących źródeł zasilania ze stacji 110/15kV Góra Kalwaria i Piaseczno. Energia elektryczna dostarczana będzie wszystkim potencjalnym odbiorcom do oświetlenia, zasilania sprzętu gospodarstwa domowego, usług po sukcesywnej rozbudowie sieci średniego i niskiego napięcia oraz po budowie stacji elektroenergetycznych 15/0,4kV w zależności od potrzeb. W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala: Realizację odgałęzienia wysokiego ciśnienia o 100mm Drwalew-Zadębie oraz stacji redukcyjno-pomiarowej I w Kamionce, Sukcesywną realizację sieci gazociągów średniego ciśnienia, Zapewnienie dostawy gazu dla wszystkich mieszkańców i odbiorców w zakresie przygotowania posiłków, ciepłej wody, ogrzewania pomieszczeń i usług, Gazyfikacja terenu jest możliwa, o ile spełnione będą kryteria techniczno-ekonomiczne i zawarte odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą gazu i odbiorcą, 5) W liniach rozgraniczających dróg i ulic rezerwuje się trasy infrastruktury technicznej, 6) Linia parkanów winna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu, 7) W linii parkanów należy umiejscowić szafkę gazową otwieraną na zewnątrz od strony ulicy, 3) Warunki, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określa rozporządzenie MPiH z 14 listopada 1995 r. (Dz.U.Nr 139/95). W zakresie obsługi telekomunikacyjnej plan ustala pełną obsługę mieszkańców w miarę rozbudowy centrali automatycznej.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Przeznaczenie terenu Maksymalna intensywność zabudowy	Dominujące przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (M) Pozostałe: - obszary mieszkaniowe (M) - tereny zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej (MNU) -obszary rolno-produkcyjne (R) maks. 0,04

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

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

10)

dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Dla : MNU: min. 0,003; maks. 0,04
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	-
	Maksymalna wysokość zabudowy	Dla : M, R: 1,5 kondygnacji naziemnych (1 kondygnacja + poddasze użytkowe) MNU: 12 m (2 kond. dla z. jednorodzinnej, 3 kond. dla z. usługowej)
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Dla M, MNU: 70 %
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dla : M: Potrzeby w zakresie parkowania samochodów zabezpieczają inwestorzy i właściciele posesji na terenach własnych. MNU: min.2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny, - min. 3 miejsca postojowe na każde 100 m2 powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy w budynku
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	Nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	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	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Zgodnie z przywołanym powyżej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmującym obszar przedsięwzięcia deweloperskiego, w promieniu 1 km od terenu zamierzonej inwestycji, nie przewiduje się lokalizacji inwestycji, które mogłyby degradować środowisko jak np. oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak

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

inwestycyjnym ⁶¹ , zawarte w:	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	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Przez gminę Prażmów przebiegają 4 warianty odcinka Obwodnicy Aglomeracji Warszawskiej, z czego 2 z nich (3 i 4), w odległości mniejszej niż 1 km od terenu inwestycji. Jako wariant najbardziej korzystny na tym odcinku wskazano wariant 1, a więc ten oddalony od terenu inwestycji.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak ⁶¹	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak ⁶¹	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak ⁶¹	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	-decyzja Starosty Piaseczyńskiego nr 1293/2024 z dnia 7 sierpnia 2024r. nr rej. ARB.6740.502.2024.PK -decyzja Starosty Piaseczyńskiego nr 1384/2025 z dnia 28 sierpnia 2025r. przenosząca decyzję Starosty Piaseczyńskiego nr 1293/2024 z dnia 7 sierpnia 2024r. nr rej. ARB.6740.502.2024.PK na spółkę Harmonia Ustanów Sp. z o.o.	

⁶¹ 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.

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 2021 r. poz. 2351, 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	30 września 2026 rok 30 listopad 2026 rok	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	2 Maj 2025 – 30 września 2026 16 maj 2025 – 30 listopad 2026 rok	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	2
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Domy w zabudowie bliźniaczej stykają się niezależnymi ścianami, oddzielonymi dylatacją 5cm
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Zgodnie z §12 rozporządzeniem Ministra Rozwoju w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 11 września 2020 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 1609), tekst jednolity dnia 12 lipca 2022 r. (Dz.U. z 2022 r. poz. 1679), zastosowanie znajduje norma: PN-ISO 9836:2022-07 Ostateczny metraż lokalu zostanie ustalony na podstawie pomiaru tych powierzchni na etapie, w którym możliwe będzie dokonanie pomiaru. Pomiar zostanie dokonany zgodnie z w.w. Polską normą PN-ISO 9836:2022- . Sporządzone pomiary będą podstawą do uzyskania zaświadczeń o samodzielności lokali.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych - kredyt, środki własne, inne	Środki własne i wpłaty klientów, brak kredytu hipotecznego.
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷	0,45 % - Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dn. 21.06.2022 r w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na DFG

⁷ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 695) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Zgodnie z regulaminem funkcjonowania rachunku powierniczego prowadzonego przez bank.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Przedsięwzięcie rozpoczęło w 2024 wykonaniem projektu budowlanego i uzyskaniem pozwolenia na budowę. Budowa została rozpoczęta w maju 2025 roku, natomiast zakończenie inwestycji przewiduje się na 30 września 2026 roku 30 listopada 2026 rok. Wyróżnia się następujące etapy prac budowlanych: Etap I – wniesienie gruntu i dokumentacji, roboty przygotowawcze, media – udział 20% (etap zakończony) Etap II – wykop, ławy i ściany fundamentowe, izolacje, chudy beton – udział 20% (etap zakończony) Etap III – ściany i elementy konstrukcyjne parteru, strop nad parterem – udział 20% (etap zakończony) Etap IV - wykonanie ścian i stropu piętra, ścianek działowych, więźby i pokrycia dachu – udział 10%, płatne po zakończeniu etapu (planowany termin: 30 czerwca 2026 r.). Etap V - stolarka okienna, instalacje wewnętrzne, tynki i posadzki – udział 10%, płatne po zakończeniu etapu (planowany termin: 31 lipca 2026 r. 31 sierpnia 2026 r.). Etap VI - drzwi wejściowe, ocieplenie elewacji, orynnowanie, obróbki – udział 10%, płatne po zakończeniu etapu (planowany termin: 31 sierpnia 2026 r. 30 września 2026 r.). Etap VII - zagospodarowanie terenu, zakończenie budowy i uzyskanie prawomocnego dokumentu dopuszczającego lokal do użytkowania – udział 10%, płatne po zakończeniu etapu (planowany termin: 30 września 2026 r. 30 listopada 2026 r.).
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z częściami nieruchomości wspólnej związanymi z lokalem mieszkalnym została ustalona w oparciu o stawkę podatku od towarów i usług (VAT) obowiązującą w dniu podpisania umowy deweloperskiej. W przypadku obniżenia stawki VAT przed dokonaniem zapłaty poszczególnych kwot na poczet Ceny, ulegną one odpowiedniemu zmniejszeniu. W przypadku podwyższenia stawki VAT przed dokonaniem zapłaty poszczególnych kwot na poczet Ceny, Deweloper może odpowiednio podwyższyć nieuiszczone jeszcze części Ceny. O zmianie stawki VAT Deweloper poinformuje Nabywcę w formie pisemnej niezwłocznie po zaistnieniu tej zmiany z jednoczesnym wskazaniem, czy Deweloper korzysta z uprawnienia do podwyższenia ceny
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. Prawo Nabywcy do odstąpienia od Umowy Nabywca ma prawo do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia, w przypadkach wskazanych w ustawie z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2021 r., poz. 1177), w szczególności: 1. Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 lub art. 36 wskazanej ustawy; 2. Informacje zawarte w umowie są niezgodne z prospektem informacyjnym lub jego załącznikami, z wyjątkiem zmian jednoznacznie oznaczonych w umowie; 3. Brak doręczenia prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o ich zmianach; 4. Nieprawdziwe dane w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach w dniu zawarcia umowy; 5. Brak danych wymaganych we wzorze prospektu informacyjnego; 6. Nieprzeniesienie przez Dewelopera praw wynikających z umowy w terminie w niej określonym; 7. Brak zawarcia nowej umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego po upadłości banku prowadzącego taki rachunek; 8. Brak zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu;

	9. Brak zawiadomienia Nabywcy o zmianie banku prowadzącego rachunek powierniczy lub brak potwierdzenia przekazania środków; 10. Nieusunięcie przez Dewelopera wady istotnej lokalu w terminie wskazanym w umowie; 11. Stwierdzenie wady istotnej przez niezależnego rzeczoznawcę; 12. Żądanie wykonania umowy przez syndyka w przypadkach określonych w art. 98 Prawa upadłościowego; 13. w przypadku zmiany stawki podatku VAT; 14. 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). Odstąpienie przez Nabywcę w przypadkach określonych powyżej następuje na podstawie pisemnego oświadczenia złożonego Deweloperowi, z zachowaniem formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. 2. Prawo Dewelopera do odstąpienia od Umowy Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej w następujących przypadkach: 1. Nabywca nie spełnił świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie, mimo uprzedniego pisemnego wezwania do zapłaty z terminem 30 dni od doręczenia wezwania – chyba że niedokonanie zapłaty wynika z działania siły wyższej. 2. Nabywca nie stawiał się do odbioru lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego prawa wynikające z umowy, mimo dwukrotnego pisemnego wezwania w odstępie co najmniej 60 dni – chyba że niestawienie się było spowodowane siłą wyższą
INNE INFORMACJE	
I. Informacja: 1) o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym - o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.	

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

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

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Spółdzielczym w Piasecznie, prowadzącym/prowadzącej otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów na zasadach określonych

w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Spółdzielczego 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:

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 2022 r. poz. 2324, 2339, 2640 i 2707 oraz z 2023 r. poz. 180, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843).

Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Zgodnie z zapisami umowy deweloperskiej, VAT 8% Dla lokalu nr wynosi zł brutto	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 m2	
Cena m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 brutto/m2	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	 rok	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	Każdy lokal w budynku ma dwie kondygnacje
	Technologia wykonania	Budynki zostaną wykonane w technologii tradycyjnej: ławy żelbetowe, ściany murowane, stropy żelbetowe, więźba drewniana, dach pokryty blachą, okna PCV
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Określa załącznik nr 4 do niniejszego prospektu informacyjnego
	Liczba lokali w budynku	Po dwa lokale w każdym z budynków
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	Po dwa miejsca postojowe dla każdego budynku
	Dostępne media w budynku	instalacja elektryczna, instalacja gazowa, centralnego ogrzewania, instalacja wodna i kanalizacyjna, instalacja RTV, Internet
	Dostęp do drogi publicznej	zjazd bezpośrednio z drogi publicznej - z ul. Głównej w Ustawie
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Załącznik nr 3 – szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Powierzchnie i układ pomieszczeń zgodnie z Załącznikiem nr 1. – rzuty kondygnacji oraz zgodnie z Załącznikiem nr 4. Standard wykończenia	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego		

Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	nd
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	nd
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	nd

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

Załączniki:

Załączniki:

Załącznik nr 1 – rzuty kondygnacji

Załącznik nr 2 – Umowa deweloperska – wzór

Załącznik nr 3 – szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia

Załącznik nr 4 – Standard wykończenia