

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 05-540 Zalesie Górne, ul. Jagodowa 3 punkt informacyjny 05-540 Zalesie Górne, ul. Szeroka 5/7 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	REGON 542126833
Numer telefonu	+48 575 490 977	
Adres poczty elektronicznej	kontakt@harmoniaustanow.pl	
Adres strony internetowej dewelopera	www.harmoniaustanow.pl	

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA**II.****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⁾	BUDOWA DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH DWULOKALOWYCH W ZABUDOWIE BLIŹNIACZEJ 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.

<p>Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia³⁾</p>	<p>W najbliższym sąsiedztwie inwestycji znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Działka usytuowana przy drodze powiatowej.</p> <p>W dalszym sąsiedztwie znajdują się, w odległości :</p> <p>ok 100m lokalne centrum handlowo-usługowe, ok 100m zakład przetwórstwa owoców i warzyw, 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.</p>	
<p>Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	<p>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy</p> <p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego</p> <p>Miejscowy plan rewitalizacji</p> <p>Miejscowy plan odbudowy</p> <p>Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego</p>	<p>Uchwała Nr XXXII.291.2017 Rady Gminy Prażmów z dnia 1 czerwca 2017 roku w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów (https://mpzp.igeomap.pl/doc/piaseczno/prazmow/000.pdf ; https://prazmow.e-mapa.net/wykazplanow/tiff/141805/000)</p> <p>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))</p> <p>Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 1 czerwca 1993 r. w sprawie utworzenia Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.</p> <p>Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. o utworzeniu obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.</p>
<p>Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	<p>Przeznaczenie terenu</p> <p>Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy</p> <p>Maksymalna wysokość zabudowy</p> <p>Minimalny udział procentowy</p> <p>Minimalna liczba miejsc do parkowania</p> <p>Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu</p>	<p>M – tereny strefy mieszkaniowo – usługowej o podstawowym przeznaczeniu na zabudowę jednorodzinną</p> <p>-</p> <p>1,5 kondygnacji naziemnych (1 kondygnacja + poddasze użytkowe)</p> <p>70 %</p> <p>Potrzeby w zakresie parkowania samochodów zabezpieczają inwestorzy i właściciele posesji na terenach własnych.</p> <p>Projektowana inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Na terenie inwestycji nie występują podlegające</p>

		<p>ochronie formy przyrody.</p> <p>Teren położony w otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego. Ochrona poprzez:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Rozwój infrastruktury technicznej ochrony środowiska 2. Zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód otwartych i gruntu <p>Pozostałe ustalenia dotyczące ochrony środowiska w zakresie lokalizacji inwestycji:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu, 2. uciążliwość lub szkodliwość dla środowiska wywoływana 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. <p>Zasięgi uciążliwości od drogi zbiorczej (powiatowej) wynoszą – 15m od krawędzi jezdni (dotyczy terenu I).</p>
	<p>Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią</p>	<p>Nie dotyczy</p>

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

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

- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (Centralny Port Komunikacyjny),
- 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.

	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	<p>Inwestycja posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej</p> <p>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.</p>
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<p>Kanalizacja sanitarna – przyłącze do sieci lokalnej Instalacja wody zimnej - przyłącze do sieci lokalnej Gaz - przyłącze do sieci lokalnej Energia - przyłącze do sieci lokalnej Teletechnika - przyłącze do sieci lokalnej</p> <p>Przez działkę przebiega: - lokalna sieć wodociągowa - linia średniego napięcia,</p> <p>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 (zwodociągowanych) ze zrzutem oczyszczonych ścieków do układu hydrograficznego, bądź rozsączkowaniem, 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</p>

		<p>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.</p> <p>Plan zaleca selektywną zbiórkę odpadów w miejscu ich powstawania tj. na każdej działce.</p> <p>W okresie przejściowym plan ustala zorganizowany system wywozu odpadów płynnych do oczyszczalni w Piasecznie.</p> <p>W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) adaptację istniejących źródeł zasilania ze stacji 110/15kV Góra Kalwaria i Piaseczno. 2) 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. <p>W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Realizację odgałęzienia wysokiego ciśnienia o 100mm Drwalew-Zadębie oraz stacji redukcyjno-pomiarowej I w Kamionce, 2) Sukcesywną realizację sieci gazociągów średniego ciśnienia, 3) Zapewnienie dostawy gazu dla wszystkich mieszkańców i odbiorców w zakresie przygotowania posiłków, ciepłej wody, ogrzewania pomieszczeń i usług, 4) 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, 5) 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). <p>W zakresie obsługi telekomunikacyjnej plan ustala pełną obsługę mieszkańców w miarę rozbudowy centrali automatycznej.</p>
--	--	--

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 ⁵⁾	Przeznaczenie terenu	Dominujące przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (M) Pozostałe: - obszary mieszkaniowe (M) - tereny zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej (MNU) - obszary rolno-produkcyjne (R)
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Dla : MNU: min. 0,003; maks. 0,04
	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 m ² 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	

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

	warunki ochrony dziedzictwa kulturo- wego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów od- rębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowa- nia 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.
	studium uwarunkowań i kierunków zagos- podarowania przestrzennego gminy	W odległości ok 500m znajduje się cmentarz przy ul. Południowej w Zalesiu Górnym.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak
	decyzjach o środowiskowych uwarun- kowaniach	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	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 budowli przeciw- powodziowych	Brak

⁶⁾ Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądowej	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
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak [☒]	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	-decyzja 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.	
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	

[☒] Niepotrzebne skreślić.

Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	30 września 2026 rok	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	2 Maj 2025 – 30 Września 2026	
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 9836:2022-07 przez uprawnionego geodetę wyznaczonego przez Dewelopera. 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 –środki własne, inne	Środki własne i wpłaty klientów, brak kredytu hipotecznego.
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek po- wierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek po- wierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny7)	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
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Zgodnie z regulaminem funkcjonowania rachunku powierniczego prowadzonego przez bank.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy Ziemi Łowickiej w Lesznowoli	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Przedsięwzięcie rozpoczęto 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. Wyróżnia się następujące etapy prac budowlanych: I etap: Przygotowanie Inwestycji - Wniesienie do Spółki gruntu i dokumentacji projektowej wraz z przeniesieniem decyzji pozwolenia na budowę, roboty przygotowawcze (oczyszczenie działki, nawiezenie ziemi), tymczasowe ogrodzenie placu budowy, wykonanie zasilania placu budowy w media. - zakończono	

	<p>II etap: Fundamenty wytyczenie budynku, zdjęcie humusu, wykonanie wykopu pod fundamenty, wykonanie łąw fundamentowych żelbetowych, ścian fundamentowych, izolacji, instalacji podposadzkowych, zasypek, wylanie chudego betonu - zakończono</p> <p>III etap: Parter wykonanie ścian i elementów konstrukcyjnych parteru, wykonanie stropu nad parterem z belkami, nadprożami i schodami - zakończono</p> <p>IV etap: Piętro, więźba dachowa wykonanie ścian i elementów konstrukcyjnych piętra, wykonanie stropu nad częścią zewnętrzną piętra z wieńcami, belkami i nadprożami, wykonanie izolacji przeciwwilgociowych, wykonanie ścianek działowych. Wykonanie więźby dachowej. - przewidywany termin zakończenia: 31 maj 2026 roku;</p> <p>V etap: WYKOŃCZENIE DACHU, OKNA I ELEWACJE wykonanie pokrycia dachu, orynnowania, obróbki, wstawienie stolarki zewnętrznej, parapetów zewn., drzwi wejściowych, ocieplenie elewacji - przewidywany termin zakończenia: 30 lipca 2026 roku;</p> <p>VI etap: INSTALACJE, WYKOŃCZENIA Wykonanie instalacji hydraulicznych, elektrycznych, ogrzewania Wykonanie tynków wewn. i posadzek, ocieplenie stropu nad piętrem - przewidywany termin zakończenia: 31 sierpnia 2026 roku;</p> <p>VII etap: ZAGOSPODAROWANIE Wykonanie zagospodarowania - przewidywany termin zakończenia: 30 września 2026 roku;</p>
<p>Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji</p>	<p>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</p>

⁷⁾ 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.

* Niepotrzebne skreślić.

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;

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

Dokumenty z jakimi nabywca może zapoznać się w biurze sprzedaży dewelopera:

- 1) aktualny stan księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) wypis z Krajowego Rejestru Sądowego dla spółki
- 3) kopia pozwolenia na budowę wraz z jego zmianami
- 4) projekt architektoniczno-budowlany:

Dostępne: ul. Główna 45B, Ustanów, 05-540 Zalesie Górne

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

<p>Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</p>	<p>Zgodnie z zapisami umowy deweloperskiej, VAT 8%</p> <p>Cena m² powierzchni mieszkania jest określona indywidualnie dla każdego lokalu zgodnie z cennikiem i wypełniana każdorazowo dla poszczególnych mieszkań. Dla lokalu nr..... wynosiPLN netto/m², tj.brutto/m²</p>		
<p>Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</p>			
<p>Cena m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</p>			
<p>Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</p>	<p>TERMIN PRZENIESIENIA PRAWA WŁASNOŚCI (wyodrębnienie i sprzedaż lokalu)</p> <p>31 GRUDNIA 2026 rok</p>		
<p>Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej 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</p>	<p>Liczba kondygnacji</p>	<p>Każdy lokal w budynku ma dwie kondygnacje</p>	
	<p>Technologia wykonania</p>	<p>Budynki zostaną wykonane w technologii tradycyjnej: ławy żelbetowe, ściany murowane, stropy żelbetowe więźba drewniana, dach pokryty blachą</p>	
	<p>Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości</p>	<p>Określa załącznik nr 6 do niniejszego prospektu informacyjnego</p>	
	<p>Liczba lokali w budynku</p>	<p>Po dwa lokale w każdym z budynków</p>	
	<p>Liczba miejsc garażowych i postojowych</p>	<p>Po dwa miejsca postojowe dla każdego budynku</p>	
	<p>Dostępne media w budynku</p>	<p>instalacja elektryczna, instalacja gazowa, centralnego ogrzewania, instalacja wodna i kanalizacyjna, instalacja RTV, Internet</p>	
	<p>Dostęp do drogi publicznej</p>	<p>zjazd bezpośrednio z drogi publicznej - z ul Główniej w Ustanowie</p>	

Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Załącznik nr 2 – karta lokalu
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 2. Standard prac wykończeniowych zgodnie z Załącznikiem nr 6.
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinny	
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

Załącznik nr 1 – inwestycje zrealizowane przez Prezesa Zarządu Spółki

Załącznik nr 2 – karta lokalu mieszkalnego

Załącznik nr 3 – harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego

Załącznik nr 4 – Wzór oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej

Załącznik nr 5 – Wzór umowy deweloperskiej

Załącznik nr 6 – Standard wykończenia

Załącznik nr 7 – Harmonogram wpłat
