

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego		
		Data 29.07.2025
PROSPEKT INFORMACYJNY PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO NOVA DWORKOWA UMIASTÓW, UL. DWORKOWA, dz. ewid. 107/18 i 107/19		
CZĘŚĆ OGÓLNA		
I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA		
DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Smart Home Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, KRS 0000847295	
Adres	02-566 Warszawa, ulica Puławska 12/3	
Nr NIP i REGON	NIP: 5213900055	REGON: 386392469
Nr telefonu	+48 725 200 454	
Adres poczty elektronicznej	szymon.d.skrzypiec@gmail.com , biuro.smart01@gmail.com	
Nr faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	brak	
II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA		
HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA		
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)		

Adres	Stanowice obok Strzegomia (58-141), ul. Olszańska
Data rozpoczęcia	15.10.2019 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	I Etap – 25 lipiec 2022 r., II Etap – 09 maj 2023 r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Nova Lazurówka- Umiastów (05-850), ul. Lazurówka
Data rozpoczęcia	10.09.2021
Data wydania ostatecznego	I Etap- 29.12.2023r.

pozwolenia na użytkowanie	
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Nova Lazurowa- Umiastów (05-850), ul. Lazurowa
Data rozpoczęcia	15.10.2019 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	II Etap – 10.06.2025 r.
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 i nr działki ewidencyjnej i numeru obrębu ewidencyjnego	Województwo mazowieckie, powiat warszawski zachodni, gmina Ożarów, wieś Umiastów, ul. Dworkowa działki 107/18, 107/19, obręb 0023
Nr księgi wieczystej	WA1P/00077665/6
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	brak wpisów
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni	nie dotyczy

działki i stanie prawnym nieruchomości		
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	W sąsiedztwie inwestycji przeważa zabudowa jednorodzinna i tereny rolnicze.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminny	Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji brak
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Umiastów – Kaputy - Kręczki został uchwalony w dniu 27 marca 2007 roku Uchwałą Nr 64/07 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 166, poz. 4496 z dnia 23 sierpnia 2007 r.
	Miejscowy plan odbudowy	nie dotyczy
	Inne	nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania	Przeznaczenie terenu	3MN/U 1. przeznaczenie podstawowe: a). zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym		b). wbudowane usługi towarzyszące lub usługi w zakresie: handlu detalicznego z uwzględnieniem warunków ust. 3 pkt. 8, handlu ekspozycyjnego, handlu hurtowego, kultury, turystyki i sportu, (motel, hotel, pensjonat) obsługi nieruchomości, wynajmu, poczty, telekomunikacji, hoteli, gastronomii, pośrednictwa finansowego, administracji, edukacji, działalności weterynaryjnej, rzemieślnicze (takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku), z wyłączeniem nowych obiektów obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych i stacji sprzedaży paliw do pojazdów i olejów opałowych); 2. przeznaczenie uzupełniające: a). obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej b). urządzenia: budowlane, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych c). garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie d). zieleń urządzona, obiekty małej architektury 3. przeznaczenie dopuszczalne: a). zachowana zabudowa zagrodowa (budynek mieszkalny jednorodzinny, budynki gospodarcze związane z produkcją rolniczą) b). zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
--	--	---

		bez usług c). niepubliczne drogi wewnętrzne
	Maksymalna intensywność zabudowy	nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	3MN/U zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do 50% powierzchni działki
	Maksymalna wysokość zabudowy	3MN/U do 3 kondygnacji, do 11 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	3MN/U co najmniej 50%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	3MN/U na własnej działce 2 miejsca postojowe (liczone z miejscami w garażach) na 1 budynek mieszkalny
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Ochrona środowiska a). zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi b). ustala się, że prowadzona działalność usługowa nie może przekraczać dopuszczalnej emisji gazów, hałasu, drgań, zapylenia poza

		granicą terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz nie powinna przekraczać w/w standardów dopuszczalnych dla funkcji określonych na terenach lub w obiektach sąsiednich c). ustala się w projektowanej i zachowanej działalności usługowej stosowanie takich rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które wyeliminują lub zminimalizują szkodliwe oddziaływanie na środowisko d). ustala się ochronę zieleni towarzyszącej zabudowie e). ustala się ochronę stawów przed zanieczyszczaniem i zasypywaniem z możliwością kształtowania brzegów i pogłębiania f). dla terenów MN/U przy drogach KDL, KDD i niepublicznych drogach wewnętrznych ustala się nakaz ochrony zabudowy mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji i ustala się zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej pomiędzy skrajną krawędzią jezdni dróg, a ustaloną w planie linią zabudowy g). tereny zabudowy MN/U w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową z usługami rzemieślniczymi w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska (aktualnie rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie
--	--	---

		dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz. U. Nr 178 poz. 1841
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	1. W obszarze planu, w Umiastowie, w granicach planu oznaczonych na rysunku specjalnym symbolem ustala się ochronę podworskiego parku krajobrazowego z dworem, z zachowaniem wzdłuż granicy parku nasadzeniami szpalerowymi i pojedynczymi drzewami. Oznacza się na rysunku planu specjalnym symbolem granice terenu znajdującego się w ewidencji konserwatora zabytków. Ustala się ochronę pozostałej części zabytkowego założenia z nasadzeniami szpalerowymi i pojedynczymi drzewami oraz stawami, którego granice jako stref ochrony konserwatorskiej wyznacza się na rysunku planu. 2. W obszarze planu, we wsi Kręczki, w granicach oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem ustala się ochronę podworskiego parku krajobrazowego z budynkiem gospodarczym, z zachowaniem wzdłuż granic parku nasadzeniami szpalerowymi i pojedynczymi drzewami. 3. Na obszarach, o których mowa w ust.1 i 2 określa się cechy elementów podlegających ochronie, określa się elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania, ustala się zasady ochrony konserwatorskiej zmierzające do

		zachowania oraz ustala się warunki dostosowania do współczesnych funkcji.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	1. Na terenach zmeliorowanych nakaz likwidacji drenażu rolniczego bądź kompleksowej przebudowy drenażu rolniczego w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji wodnych. 2. Ustala się wyznaczenie wzdłuż rowów otwartych dróg wewnętrznych jako dróg eksploatacyjnych. 3. Od rowów zachowanych jak otwarte, nie przebiegających wzdłuż dróg, ustala się zachowanie, co najmniej jednostronnego pasa eksploatacyjnego (3 m od brzegu rowu) niezbędnego i wolnego od drzew. 4. Realizacja zabudowy wymaga sporządzenia stosownej dokumentacji geotechnicznej w zakresie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
	Warunki i szczególne zasady obsługi w zakresie komunikacji	1. Ustala się zachowanie istniejących korytarzy komunikacji oraz wyznacza się nowe korytarze przeznaczone pod komunikację kołową. 2. Określa się hierarchię funkcjonalną układu drogowego: 1) droga główna KDG – projektowana jako zamienna za wojewódzką nr 580 poza obszarem planu, 2) drogi zbiorcze- 1KDZ- ul. Umiastowska, 2KDZ- ul. Nowowiejska, 3KDZ – ul.

		Sochaczewska 3) drogi lokalne – 1KDL- ul. Żyzna, 2KDL – ul. Poniatowskiego 4) drogi dojazdowe – KDD 3. Ustala się linie rozgraniczające linie w/w dróg. W liniach rozgraniczających dróg ustala się zakaz realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej (w tym ponadlokalnej i lokalnej), z komunikacją pieszą lub rowerową, z zielenią izolacyjną, dopuszczając obiekty niezbędne na czas budowy. Ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący: chodniki jednostronne lub obustronne wydzielone w liniach rozgraniczających wszystkich dróg o szerokościach równych lub większych niż 10m. Chodniki należy usytuować za rowem odwadniającym. Chodniki powinny być odsunięte od jezdni zależnie od warunków lokalnych. Ustala się obsługę terenów objętych planem przez komunikację autobusową dopuszczając zmiany w rozmieszczeniu przystanków.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	1. Ustala się zasadę obsługi istniejącego i nowego zainwestowania systemów infrastruktury technicznej, poprzez istniejące przewody magistralne, istniejąca sieć rozdzielczą oraz urządzenia na tej sieci, w miarę potrzeb przebudowywane i rozbudowywane.

		2. Dla istniejących magistralnych, ponad lokalowych sieci ustala się zasadę utrzymania istniejących tras przebiegu sieci. W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się przełożenie istniejących przewodów uzbrojenia lub zamianę na podziemne na warunkach określonych przez operatora tych sieci. 3. Dla sieci i przyłączy projektowanych ustala się prowadzenie sieci na terenach zawartych w liniach rozgraniczających dróg. Od zasady tej można odstąpić tylko w przypadku, kiedy nie ma warunków, aby zgodnie z odrębnymi przepisami, wybudować sieć lub przyłącze. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg. 4. Ustala się, że rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych, a także na odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji transformatorowych oraz budowie nowych stacji. 5. Ustala się zasadę lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4kV zgodnie z potrzebami wynikającymi z projektowanych inwestycji oraz na warunkach określonych przez właściwy zakład energetyczny. Lokalizacja stacji może być ustalona każdorazowo (według potrzeb), bez konieczności zmiany planu. 6. W liniach rozgraniczających dróg ustala się
--	--	---

		rezerwy terenu dla realizacji sieci i przyłączy gazowych i elektroenergetycznych do projektowanej, modernizowanej zabudowy i obiektów przewidzianych w planie. aktualnie w rozumieniu art. 7 Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 t. (t.jedn. Dz. U. z 2003r. Nr 153, poz. 1504 z późn. Zm.) 7. Obowiązuje systematyczne przeprowadzanie okresowych przeglądów urządzeń infrastruktury technicznej i zapewnienie właściwego stanu techniczno-eksploatacyjnego poprzez wykonywanie niezbędnych remontów i napraw. 8. Dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, czy stacje telekomunikacji na podstawie opracowań technicznych bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem, że ewentualne negatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji. 9. Realizacja sieci gazowej jest możliwa po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostawy gazu. 10. Zasady utrzymania porządku i czystości wynikają z obowiązujących w tym zakresie aktów prawa miejscowego. 11. Wszelkie działania inwestycyjne na terenach zmeliorowanych wymagają uzgodnienia z odpowiednim zarządem melioracji.
Ustalenia	Przeznaczenie terenu	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

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		działki rolne klasa II, IIIa i IIIb
	Maksymalna intensywność zabudowy	nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	3MN/U zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do 50% powierzchni działki
	Maksymalna wysokość zabudowy	3MN/U do 3 kondygnacji, do 11 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	3MN/U co najmniej 50%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	3MN/U na własnej działce 2 miejsca postojowe (liczone z miejscami w garażach) na 1 budynek mieszkalny
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	nie dotyczy
	forma architektoniczna	nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	nie dotyczy

przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	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		W toku są konsultacje społeczne dotyczące projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 61/9 we wsi Umiastów. Planowana funkcja: teren usług publicznych, w szczególności edukacyjnych (np. szkoła,

terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:		przedszkole). W dniu 30.01.2024 r. Rada Miejska w Ożarowie Mazowieckim podjęła uchwałę o przystąpieniu do projektu rozbudowy infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, obejmującej m.in. miejscowość Umiastów. Złożone zostały wnioski o dofinansowanie z funduszy UE na lata 2021–2027. Dodatkowo, starostwo powiatowe nie wniosło sprzeciwu wobec zgłoszonych inwestycji infrastrukturalnych w Umiastowie (maj 2025). W Umiastowie planowana jest realizacja nowego terenu rekreacyjnego w odległości około 1 km od inwestycji deweloperskiej. Inwestycja obejmuje m.in. urządzenie parku, placu zabaw, ścieżek spacerowych i terenów zielonych. Projekt jest na etapie przygotowania przez gminę/miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego.
	miejskowych planach zagospodarowania przestrzennego	brak
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	brak
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	brak
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	brak
	miejskowych 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 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	brak
	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*
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Starosta Warszawski Zachodni decyzja nr 466/2025 z dn. 23.05.2025	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	04.07.2025	
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		
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy, budynki w budowie.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie prac budowlanych 04.07.2025 Zakończenie prac budowlanych 31.12.2026	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	2 budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalne w zabudowie bliźniaczej
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Brak odstępu pomiędzy budynkami, grubość dylatacji – 2 cm
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Norma PN-ISO 9836:2022	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Planowana struktura finansowania: 30% - środki własne 70% - wpłaty od klientów
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	

	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*		
Środki ochrony nabywców	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,45%		
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny lokalu mieszkalnego. W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w ich harmonogramach, bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego przed wypłatą środków pieniężnych.			
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Piasecznie - PS Bank ul. Kościuszki 23 05-500 Piaseczno			
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Nr etapu	Etapy realizacji inwestycji	Procentowy szacunkowy podział kosztów [%]	Data zakończenia
	I	Zakup gruntu, projekty architektoniczne, przygotowanie placu budowy	23%	16.07.2024

	II	Roboty ziemne, stan zero budynku, ściany zewnętrzne parteru, Nadproża, belki i słupy na parterze	10%	30.09.2025
	III	Strop nad pierwszą kondygnacją, ściany zewnętrzne piętra, schody	11%	15.12.2025
	IV	Nadproża, belki i słupy piętra, strop nad drugą kondygnacją, ścianka attykowa, kominy i ściany działowe	11%	28.02.2026
	V	Stropodach (ocieplenie, wykończenie, hydroizolacja i obróbki blacharskie), stolarka okienna, montaż drzwi zewnętrznych, instalacje elektryczne	15%	15.06.2026
	VI	Ocieplenie budynku i okładziny elewacji, tynki wewnętrzne, instalacje hydrauliczne, ocieplenie podposadzkowe, montaż ogrzewania (bez kotłowni), montaż bram garażowych	16%	15.09.2026
	VII	Posadzki, wyposażenie kotłowni, montaż szamb, przyłącza, zagospodarowanie terenu, zakończenie budowy i uzyskanie prawomocnego pozwolenia na użytkowanie	14%	31.12.2026
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	W przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawnych dotyczących stawek podatku VAT w trakcie trwania niniejszej umowy, Cena może ulec zmianie w zakresie proporcjonalnym do skutków tych zmian. W przypadku wystąpienia konieczności dokonania dopłat przez Nabywcę, Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 14			

	(czternastu) dni kalendarzowych od otrzymania przez Nabywcę zawiadomienia o odpowiedniej korekcie ceny sprzedaży, nie później jednak niż w terminie do dnia, do którego ma nastąpić zawarcie przyrzeczonej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży.
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 O 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	Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5: • jeżeli umowa deweloperska albo umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej, • jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, • jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy, zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy Deweloperskiej, prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, • jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej albo umowy, • jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy Deweloperskiej, • w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę odrębnej własności Lokalu wraz z prawami związanymi, w terminie określonym w umowie deweloperskiej albo umowie. W przypadkach, o których mowa w pkt 1 – 5 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6) powyżej, przed skorzystaniem z

prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120 (sto dwudziestodniowy) dniowy termin na przeniesienie własności Lokalu wraz z prawami z nim związanymi, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będą uprawnieni do odstąpienia od niniejszej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia, której wysokość będzie równa wysokości 0,01% Ceny za każdy dzień opóźnienia licząc od dnia, w którym upłynął termin na przeniesienie własności Lokalu wraz z prawami z nim związanymi, do dnia odstąpienia od umowy bądź przeniesienia na Nabywcę własności Lokalu wraz z prawami z nim związanymi.

Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli:

- zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu wraz z prawami z nim związanymi złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi,
- zawiera wskazanie numeru rachunku bankowego przeznaczonego do zwrotu wpłat,
- w przypadku zaciągnięcia przez Nabywcę kredytu w banku hipotecznym, jeżeli do oświadczenia dołączona będzie zgoda tego banku na wykreślenie jego roszczenia o wpis hipoteki jednocześnie z wyodrębnieniem Lokalu.

W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Nabywcę w sytuacjach określonych powyżej, wpłaty dokonane przez Nabywcę zostaną zwrócone Nabywcy niezwłocznie, nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania przez Dewelopera skutecznego oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy.

Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczeń pieniężnych w terminie lub wysokości określonych w niniejszej umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.

Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku niestawienia się

Nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub niestawienia się Nabywcy do podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę własność Lokalu wraz z prawami z nim związanymi, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera w przypadkach określonych powyżej, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu wraz z prawami z nim związanymi, złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi i dostarczyć ją Deweloperowi w terminie 7 dni od otrzymania oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu od niniejszej umowy.

W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera w przypadkach określonych powyżej, Deweloper będzie uprawniony do potrącenia z wpłaconych przez Nabywcę kwot:

- odsetek ustawowych za opóźnienie, w przypadku odstąpienia z powodu niespełnienia przez Nabywcę świadczeń pieniężnych w terminie lub wysokości określonych w niniejszej umowie,
- kary umownej w wysokości 0,01% kwot należnych zgodnie z Harmonogramem Płatności za każdy dzień opóźnienia, w przypadku odstąpienia z powodu niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub niestawienia się Nabywcy do podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę własność Lokalu wraz z prawami z nim związanymi,
- kary umownej za nieterminowe doręczenie zgody na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu wraz z prawami z nim związanymi, w wysokości 0,01% Ceny Lokalu za każdy dzień opóźnienia.

Pozostała część wpłaconych przez Nabywcę kwot zwrócona zostanie Nabywcy w terminie 30 dni od dnia doręczenia Deweloperowi oświadczenia Nabywcy w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w którym:

	• wyrazi zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności Lokalu wraz z prawami z nim związanymi, • wskaże numer rachunku bankowego przeznaczony do zwrotu wpłat, • w przypadku zaciągnięcia przez Nabywcę kredytu w banku hipotecznym, do oświadczenia dołączy zgodę tego banku na wykreślenie jego roszczenia o wpis hipoteki jednocześnie z wyodrębnieniem Lokalu.
--	--

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

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

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 lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub 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,
 - w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej

ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

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

- Środki pieniężne zgromadzone w Polskim Banku Spółdzielczym w Piasecznie, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

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

IV. Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177).

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