

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA

Deweloper	Kapitał Kwiatkowski Spółka Komandytowa Forma prawna: Spółka komandytowa Nr KRS: 0000823662	
Adres	ul. Działkowa 9, 05-092 Łomianki, Polska	
Nr NIP i REGON	NIP: 1182204802	REGON: 385332838
Nr telefonu	+48 503 180 130	
Adres poczty elektronicznej	biuro@kapital.pl	
Nr faksu	brak	
Adres strony internetowej Dewelopera	www.kapital.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) 3 ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Ul. Brzegowa 3A-O, 05-092 Łomianki Dolne
Data rozpoczęcia	12/10/2020
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	23/12/2021
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Brak
Data rozpoczęcia	
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIE	
Adres	Brak
Data rozpoczęcia	
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	Łomianki, województwo mazowieckie, ul. Brzegowa, nr ewidencyjny działki gruntu 1564-1568, 05-092 Łomianki Dolne	
Nr księgi wieczystej	WA4M/00484854/2	
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	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	Teren położony w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego. Teren położony w rejonie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222. Teren położony w całości w granicach strefy zwykłej WOCHK. Teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego. Fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Uchwała nr IX/90/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 13 sierpnia 2015r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki. https://lomianki.e-mapa.net/implementation/lomianki/pln/pelna_tresc/000.pdf
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała Nr XXXIII/378/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 2 października 2017r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap I https://lomianki.e-mapa.net/implementation/lomianki/pln/pelna_tresc/021.pdf
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy

	Inne	brak
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	MN8 podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza
	Maksymalna intensywność zabudowy	0,25
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	0,05 do 0,25
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	15%
	Maksymalna wysokość zabudowy	Dla budynków mieszkalnych – 9 m Dla pozostałych budynków – 6 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	70%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej -2 miejsca na jedno mieszkanie lub jeden lokal usługowy w budynku mieszkaniowym jednorodzinnym
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Rozdział 4 – zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego https://lomianki.e-mapa.net/implementation/lomianki/pln/pelna_tresc/021.pdf
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 5,
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Ustala się ochronę obiektu dziedzictwa kulturowego gminy – kapliczki,

		oznaczonej na rysunku planu, poprzez: 1) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń naziemnych niezwiązanych z obiektem dziedzictwa kulturowego w strefie ochrony obejmującej obszar w promieniu 2 m od Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego – 11 – Poz. 1377ogrodzenia kapliczki; zakaz nie dotyczy modernizacji istniejącej infrastruktury oraz budowy lub wymiany nawierzchni dróg i chodników; 2) zakaz lokalizacji na i nad ziemią budowli i urządzeń niezwiązanych z obiektem dziedzictwa kulturowego, które przesłonią widok na obiekt z przestrzeni publicznie dostępnej; 3) zakaz lokalizacji, szyldów i innych tablic i urządzeń reklamowych; 4) nakaz zabezpieczenia obiektu dziedzictwa kulturowego przed uszkodzeniem lub zniszczeniem podczas przebudowy lub modernizacji: pasów drogowych, urządzeń infrastruktury technicznej, ogrodzeń
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	zgodnie z https://lomianki.e-mapa.net/implementation/lomianki/pln/pelna_tresc/021.pdf
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Rozdział 10 zgodnie z https://lomianki.e-mapa.net/implementation/lomianki/pln/pelna_tresc/021.pdf
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Rozdział 11 zgodnie z https://lomianki.e-mapa.net/implementation/lomianki/pln/pelna_tresc/021.pdf
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem	Przeznaczenie terenu	W promieniu 100 m znajduje się obszar oznaczony symbolem „U” – zabudowa usługowa
	Maksymalna intensywność	1,5

deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵⁾	zabudowy	
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	0,05-1,5
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	30%
	Maksymalna wysokość zabudowy	12 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	70%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2,5 miejsca na 100 m ² powierzchni użytkowej przy czym, dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m ² – 2 miejsca,
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:	Nie dotyczy
	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	Nie dotyczy

	oraz dóbr kultury współczesnej	
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	wysokość zabudowy	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Zgodnie z odpowiedzią Powiatu Warszawsko Zachodniego o wskazanie wszystkich inwestycji w promieniu 1 km od zamierzenia inwestycyjnego Rejestr wniosków, decyzji i zgłoszeń udostępniany jest publicznie pod adresem www.wyszukiwarka.gunb.gov.pl a inwestycji związane z rozbudową i budową dróg publicznych publikowane są na www.bip.pwz.pl Z dostępnym informacji wynika, że Gmina Łomianki zamierza wystąpić o pozwolenie na budowę dla szkoły w Łomiankach Dolnych przy ul. Brzegowej 13 na działce numer 224/2
	decyzjach o środowiskowych	Brak informacji o przewidzianych

	uwarunkowaniach	inwestycjach
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	miejscowych planach odbudowy	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	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	Gmina Łomianki złożyła wniosek o Zezwolenie na Realizacji Inwestycji Drogowej (ZRID) dla modernizacji ul. Brzegowej i Wiślanej (m.in. chodnik, oświetlenie, ścieżki rowerowe) – szacowany termin uzyskania zgody Starostwa to czerwiec 2024. (źródło: https://lomianki.pl/pl/aktualnosci/17311,Umowa-na-projekt-budowy-szkoly-w-Lomiankach-Dolnych-podpisana.html) Zgodnie z odpowiedzią Powiatu Warszawsko Zachodniego o wskazanie wszystkich inwestycji w promieniu 1 km od zamierzenia inwestycyjnego Rejestr wniosków, decyzji i zgłoszeń inwestycji związanych z rozbudową i budową dróg publicznych publikowane są na www.bip.pwz.pl
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji	Brak informacji o przewidzianych

	inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach

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	Decyzja Nr 1032/2023 z dn. 24 października 2023 wydana przez Starostę Warszawskiego Zachodniego	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	Planowany termin rozpoczęcia prace budowlane : 01.02.2024 r. Planowany termin zakończenia prac budowlanych: 30.04.2026	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	W ciągu 366 dni (słownie: trzysta sześćdziesiąt sześć) po wydaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku, wydaniu zaświadczenia potwierdzającego, że lokal stanowi samodzielny lokal mieszkalny, zapłaceniu przez nabywcę całej kwoty ceny z umowy, wydaniu lokalu nabywcy, otrzymaniu przez dewelopera zaświadczenia wydanego przez bank finansujący budowę przedsięwzięcia deweloperskiego, zezwalającego na bez obciążeniowe wyodrębnienie lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej z nieruchomości (w przypadku	

	ustanowienia hipoteki) oraz uzyskaniu przez Spółkę stosownego wypisu z kartoteki lokali dla lokalu, o ile taki dokument okaże się niezbędny do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, nie później niż do dnia 30.06.2027 roku.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	liczba budynków	5 budynków jednorodzinnych dwulokalowych
	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym, min. 8 m pomiędzy budynkami
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Na zasadach określonych zgodnie z Polską Normą PN ISO 9836:2015-12	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Przedsięwzięcie Deweloperskie zostanie sfinansowane w następujący sposób: środki własne Dewelopera minimum 20%, wpłaty klientów do 80%	
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Deweloper oświadcza, że zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 1) Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. zapewnia środek ochrony w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla Dewelopera przez Bank Spółdzielczy w Płońsku z siedzibą w Płońsku (adres: 09-100 Płońsk, ul. Płocka 28) na podstawie zawartej dnia Umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego dla dewelopera (zwanego dalej „Rachunkiem” lub „OMRP”). Środki wpłacone przez Nabywców na OMRP mogą zostać wykorzystane przez Dewelopera wyłącznie na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w umowie deweloperskiej. Bank ewidencjonuje wpłaty dokonane na OMRP i wypłaty z OMRP odrębnie dla każdego Nabywcy, na przypisanym odrębnie dla każdego Nabywcy subkoncie, posiadającym indywidualny numer nadany dla takiego Nabywcy. Na pisemny wniosek Nabywcy Bank Spółdzielczy w Płońsku z siedzibą w Płońsku (adres: 09-100 Płońsk, ul. Płocka 28) przekaze Nabywcy informację dotyczącą wpłat i wypłat zaewidencjonowanych na przypisanym do niego indywidualnym subconcie Nabywcy. Dyspozycja wypłaty środków pieniężnych zgromadzonych na OMRP będzie realizowana po stwierdzeniu przez Bank Spółdzielczy w Płońsku z siedzibą w Płońsku (adres: 09-100 Płońsk, ul. Płocka 28), zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego, zgodnie z Umową Deweloperską i harmonogramem Przedsięwzięcia deweloperskiego. Weryfikacja zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego dokonywana jest przez Bank prowadzący OMRP	

	na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczonego przez Bank Project Monitora działającego poprzez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane. Wypłata środków z OMRP następuje na podstawie dyspozycji Dewelopera, przy czym każda dyspozycja podlega kontroli i zatwierdzeniu pod względem rzeczowym i finansowym. Zatwierdzenie dyspozycji pod względem rzeczowym i finansowym następuje po przeprowadzeniu kontroli dyspozycji wypłaty Dewelopera oraz załączonych do niego dokumentów przez Project Monitora działającego w imieniu Banku. Po uzyskaniu przez Dewelopera ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku i potwierdzeniu powyższej okoliczności przez Projekt Monitora dyspozycje wypłaty środków nie będą podlegały kontroli pod kątem rzeczowym i finansowym. Wypłata środków następuje poprzez wypłaty z subkont nabywców zgodnie z mechanizmem wskazanym w Regulaminie prowadzenia mieszkaniowego rachunku powierniczego dla dewelopera wydany przez siedzibą w Warszawie[do uzupełnienia po zawarciu umowy z bankiem], zgodnie z którym po zatwierdzeniu każdego kolejnego etapu Przedsięwzięcia deweloperskiego z subkonta każdego z nabywców możliwa jest wypłata do kwoty stanowiącej taki procent ceny ustalonej przez Dewelopera i nabywcę w umowie deweloperskiej, jaki odpowiada łącznemu procentowemu udziałowi potwierdzonych etapów w kosztach Przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w Harmonogramie Przedsięwzięcia deweloperskiego i na pozostałych warunkach w tym regulaminie wskazanych. Środki zgromadzone na Rachunku nie są oprocentowane.																											
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Płońsku z siedzibą w Płońsku (adres: 09-100 Płońsk, ul. Płocka 28)																											
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<table><tr><th>Etap</th><th>Rodzaj prac</th><th>Wartość wykonanych robót / Planowana data realizacji</th></tr><tr><td>I</td><td>Zakup gruntu, przygotowanie projektu budowlanego, Uzyskanie pozwolenia na budowę, wytyczenie budynku,</td><td>25% / 15.05.2024</td></tr><tr><td>II</td><td>Wykonanie fundamentów i izolacji, rozprowadzenie kanalizacji,</td><td>10% / 15.08.2024</td></tr><tr><td>III</td><td>Wykonanie ścian +1, stropu nad kondygnacją I</td><td>10% / 15.12.2024</td></tr><tr><td>IV</td><td>Wykonanie konstrukcji dachowej, Wykonanie pokrycia dachu,</td><td>10% / 15.04.2025</td></tr><tr><td>V</td><td>stolarki zewnętrznej i instalacji elektrycznej (bez osprzętu), instalacja wod-kan (bez pieca)</td><td>15% / 15.05.2025</td></tr><tr><td>VI</td><td>wykonanie ocieplenia i elewacji budynku</td><td>10% / 15.07.2025</td></tr><tr><td>VII</td><td>tynki wewnętrzne, wykonanie posadzek</td><td>10% / 15.11.2025</td></tr><tr><td>VIII</td><td>montaż urządzeń grzewczych, wykonanie ogrodzenia, kostkowanie podjazdów i miejsca na śmietnik, zakończenie prac budowlanych, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie, przeniesienie własności lokalu zgodnie z zapisami w prospekcie (nie później niż do dnia 30.06.2027 roku)</td><td>10% / 30.04.2026</td></tr></table>	Etap	Rodzaj prac	Wartość wykonanych robót / Planowana data realizacji	I	Zakup gruntu, przygotowanie projektu budowlanego, Uzyskanie pozwolenia na budowę, wytyczenie budynku,	25% / 15.05.2024	II	Wykonanie fundamentów i izolacji, rozprowadzenie kanalizacji,	10% / 15.08.2024	III	Wykonanie ścian +1, stropu nad kondygnacją I	10% / 15.12.2024	IV	Wykonanie konstrukcji dachowej, Wykonanie pokrycia dachu,	10% / 15.04.2025	V	stolarki zewnętrznej i instalacji elektrycznej (bez osprzętu), instalacja wod-kan (bez pieca)	15% / 15.05.2025	VI	wykonanie ocieplenia i elewacji budynku	10% / 15.07.2025	VII	tynki wewnętrzne, wykonanie posadzek	10% / 15.11.2025	VIII	montaż urządzeń grzewczych, wykonanie ogrodzenia, kostkowanie podjazdów i miejsca na śmietnik, zakończenie prac budowlanych, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie, przeniesienie własności lokalu zgodnie z zapisami w prospekcie (nie później niż do dnia 30.06.2027 roku)	10% / 30.04.2026
Etap	Rodzaj prac	Wartość wykonanych robót / Planowana data realizacji																										
I	Zakup gruntu, przygotowanie projektu budowlanego, Uzyskanie pozwolenia na budowę, wytyczenie budynku,	25% / 15.05.2024																										
II	Wykonanie fundamentów i izolacji, rozprowadzenie kanalizacji,	10% / 15.08.2024																										
III	Wykonanie ścian +1, stropu nad kondygnacją I	10% / 15.12.2024																										
IV	Wykonanie konstrukcji dachowej, Wykonanie pokrycia dachu,	10% / 15.04.2025																										
V	stolarki zewnętrznej i instalacji elektrycznej (bez osprzętu), instalacja wod-kan (bez pieca)	15% / 15.05.2025																										
VI	wykonanie ocieplenia i elewacji budynku	10% / 15.07.2025																										
VII	tynki wewnętrzne, wykonanie posadzek	10% / 15.11.2025																										
VIII	montaż urządzeń grzewczych, wykonanie ogrodzenia, kostkowanie podjazdów i miejsca na śmietnik, zakończenie prac budowlanych, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie, przeniesienie własności lokalu zgodnie z zapisami w prospekcie (nie później niż do dnia 30.06.2027 roku)	10% / 30.04.2026																										

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Strony oświadczają, że Cena za Lokal może ulec zmianie: 1) w przypadku zmiany stawki podatku VAT; wówczas Cena za Lokal obliczona zostanie przy zastosowaniu aktualnie obowiązujących stawek podatku VAT, 2) w przypadku gdy zgodnie z obmiarem powykonawczym, dokonanym przez osobę uprawnioną, Sprzedażowa Powierzchnia Powykonawcza Lokalu będzie mniejsza o ponad 2% (dwa procent) od projektowanej powierzchni sprzedażowej określonej w §2 niniejszej umowy, wówczas Cena za Lokal ulegnie zmniejszeniu, proporcjonalnie do tej różnicy.
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	§8. USTAWOWE PRAWO ODSTĄPIENIA OD UMOWY 1. Zgodnie z Ustawą, Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w następujących przypadkach: 1) jeżeli niniejsza umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy, 2) jeżeli informacje zawarte w niniejszej umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy, 3) jeżeli Spółka nie doręczyła Nabywcy zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach, 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia niniejszej umowy, 5) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego, stanowiącego załącznik do Ustawy; 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę własności Lokalu wraz z prawami związanymi z jego własnością, w terminie określonym w niniejszej umowie, 7) w przypadku gdy w wyniku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego Spółka nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy,

- 8) w przypadku gdy Spółka nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy,
 - 9) w przypadku niewykonania przez Spółkę obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie,
 - 10) w przypadku nieusunięcia przez Spółkę wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy,
 - 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy,
 - 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania niniejszej umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.
2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1) – 5) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej 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 Nabywca zgodnie ze Standardową Procedurą Zawiadomień wyznacza Spółce 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z niniejszej umowy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy.
 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.
 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.
 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy.
 6. Oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości praw i roszczeń wynikających z niniejszej umowy, i sporządzone zostanie w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.
 7. W przypadku wykonania przez Nabywcę prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 1 powyżej, umowa niniejsza uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od niniejszej umowy. W przypadku odstąpienia, zgodnie z postanowieniami ust. 1 pkt 6) powyżej, Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.
 8. Spółka ma prawo odstąpić od niniejszej umowy:
 - 1) w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w niniejszej umowie, mimo wezwania Nabywcy zgodnie ze Standardową Procedurą Zawiadomień do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez

Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej,

- 2) w przypadku gdy Nabywca nie stawia się do odbioru Lokalu zgodnie z treścią §7 tej umowy, lub nie przystąpi do zawarcia Umowy Przeniesienia, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania do stawiennictwa zgodnie ze Standardową Procedurą Zawiadomień, w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawiennictwo Nabywcy wywołane jest działaniem siły wyższej.
9. Spółka może odstąpić od niniejszej umowy z przyczyn określonych w ust. 8 powyżej, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia bezskutecznego upływu dodatkowych terminów wskazanych w wezwaniach, o których mowa w ust. 8 powyżej.
10. W przypadku wykonania przez Spółkę prawa odstąpienia od niniejszej umowy stosownie do treści ust. 8 powyżej, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości praw i roszczeń wynikających z niniejszej umowy, w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.
11. Strony postanawiają, że w przypadku wykonania przez którąkolwiek ze Stron prawa odstąpienia od niniejszej umowy zgodnie z treścią niniejszego paragrafu, Cena za Lokal – w części, jaka na dzień doręczenia Bankowi skutecznego oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy znajduje się na Indywidualnym rachunku Nabywcy - zostanie Nabywcy zwrócona zgodnie z zapisem §6 ust. 1 pkt 3) niniejszego aktu, zaś pozostałą część Ceny (tj. nie znajdującą się na Indywidualnym rachunku Nabywcy) Spółka zobowiązana będzie zwrócić Nabywcy na wskazany przez Niego rachunek bankowy, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy oraz wyrażenia przez Nabywcę zgody na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości praw i roszczeń wynikających z niniejszej umowy, w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. W przypadku wykonania prawa odstąpienia przez Nabywcę, Spółka zwróci mu także należną karę umowną.

§9. UMOWNE PRAWO ODSTĄPIENIA OD UMOWY

1. Strony zgodnie postanawiają, że Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w następujących przypadkach:
 - 1) w przypadku podwyższenia stawki podatku VAT w terminie 14 (czternaście) dni od dnia powiadomienia Nabywcy przez Spółkę zgodnie z Uproszczoną Procedurą Zawiadomień o zmianie Ceny za Lokal w związku ze zmianą przepisów prawa zmieniających stawkę podatku VAT;
 - 2) w przypadku, gdy zgodnie z wykonanym pomiarem powykonawczym, Sprzedażowa Powierzchnia Powykonawcza Lokalu różnić się będzie w stosunku do projektowanej powierzchni sprzedażowej, określonej w §2 niniejszej umowy, o ponad 2% (dwa procent), przy czym odstąpienie od niniejszej umowy z powyższej przyczyny może nastąpić w terminie 14 (czternaście) dni od dnia powiadomienia Nabywcy przez Spółkę zgodnie z Uproszczoną Procedurą Zawiadomień, o zmianie Ceny za Lokal w związku ze zmianą powierzchni sprzedażowej, przy czym nie później niż do dnia wskazanego w niniejszej umowie jako ostateczny termin

	zawarcia Umowy Przeniesienia; uprawnienie Nabywcy do odstąpienia od niniejszej umowy nie przysługuje Nabywcy w przypadku, gdy różnica w powierzchni sprzedażowej Lokalu jest wynikiem wprowadzonych przez Nabywcę zmian aranżacyjnych. 2. Oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości praw i roszczeń wynikających z niniejszej umowy, i sporządzone zostanie w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. 3. W przypadku wykonania przez Nabywcę prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 1 powyżej, umowa niniejsza uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od niniejszej umowy. 4. Strony postanawiają, że w przypadku odstąpienia od niniejszej umowy zgodnie z treścią niniejszego paragrafu, Cena za Lokal - w części, jaka na dzień doręczenia Bankowi skutecznego oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy znajduje się na Indywidualnym rachunku Nabywcy - zostanie Nabywcy zwrócona zgodnie z zapisem §6 ust. 1 pkt 4) niniejszego aktu, na podstawie zgodnych oświadczeń Stron o sposobie podziału środków pieniężnych wpłaconych przez Nabywcę na Indywidualny rachunek Nabywcy, zaś pozostałą część Ceny (tj. nie znajdującą się na Indywidualnym rachunku Nabywcy) Spółka zobowiązana będzie zwrócić Nabywcy na wskazany przez Niego rachunek bankowy, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia odstąpienia od niniejszej umowy. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy zgodnie z treścią niniejszego paragrafu, Spółka zwróci Nabywcy należną karę umowną oraz będzie miała ona prawo do potrącenia ze zwracanej Nabywcy części Ceny za Lokal, należnych odsetek lub kar umownych.
--	---

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 użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
- 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – o zgodzie banku, 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:

- a. aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- b. 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;
- c. 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;
- d. sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - i. prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - ii. realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- e. projektem budowlanym;
- f. decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- g. zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- h. aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- i. dokumentem potwierdzającym:
 - i. 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,
 - ii. 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 Płońsku z siedzibą w Płońsku (adres: 09-100 Płońsk, ul. Płocka 28), 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 Płońsku z siedzibą w Płońsku (adres: 09-100 Płońsk, ul. Płocka 28),
- 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 Płońsku z siedzibą w Płońsku (adres: 09-100 Płońsk, ul. Płocka 28),] 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.

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
4. Standard wykończenia budynku

