Data sporządzenia prospektu:
15.09.2026

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

PROSPEKT INFORMACYJNY „Domy Premium"

Zadanie inwestycyjne nr. I i nr. II "Domy Premium" – budynek ul. Biedronki 25A i Biedronki 25B **na podstawie decyzji pozwoleń na budowę nr. 201/2023 i 203/2023 obie z dnia 13.02.2023**
Sporządzony 15.09.2026 r.

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	NC Development Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS: 0000961916
Adres	Adres siedziby: Aleja Niepodległości 138/6, 02-554 Warszawa
Numer NIP i REGON	NIP: 521-37-79-984 REGON : 367209106
Numer telefonu	698 690 570 oraz 696 008 817
Adres poczty elektronicznej	info@ncd.com.pl
Numer faksu	brak
Adres strony internetowej dewelopera	www.ncd.com.pl

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Ul. Biedronki 20 (b-c), Lesznowola
Data rozpoczęcia	09.2017 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	25.10.2018r.

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Ul. Biedronki 20 (d-g), Lesznowola
Data rozpoczęcia	01.2018 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	19.06.2019r.

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	UL. Polanki 123/1 do 137/1 oraz Piaseczyńska 36/1 i 38/1
Data rozpoczęcia	01.03. 2021
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	28.03.2022

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego[1]	ul. Biedronki 25A, Słomin, 05-090 Raszyn wraz z działką o numerze ew. 318 oraz ul. Biedronki 25B, wraz z działką o numerze ew. 317 obie obręb Słomin
Numer księgi wieczystej	WA1P/00105113/8
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	w dziale IV tej księgi wieczystej – brak wpisów
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości[2]	Nie dotyczy
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia[3]	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości) : Brak takich obiektów w sąsiedztwie inwestycji

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	
Plan Ogólny Gminy	Brak Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Raszyn (Uchwała Rady Gminy Raszyn nr XL/590/14 z dnia 21.10.2014-r.). Dostępne pod adresem: https://mpzp.igeomap.pl/doc/pruszkow/raszyn/000.pdf
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	023. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn dla części terenów położonych we wsi Słomin (rejon ulicy Sarenki) oraz dla części terenów położonych we wsi Słomin Uchwała XXIII/431/08 z dnia 2008-07-31 Publikacja: Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 174 poz. 6231 z dn. 13.10.2008 r https://mpzp.igeomap.pl/doc/pruszkow/raszyn/023.pdf

Miejscowy plan odbudowy	Brak
Inne[4]	**Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie:** **1)** dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru **otoczenia CPK** Nie dotyczy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim/zadaniem inwestycyjnym. **2)** lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, Nie dotyczy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim/zadaniem inwestycyjnym. 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**), Na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim/zadaniem inwestycyjnym nie ustanowiono form ochrony przyrody lub ich otulin. **4)** ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu **ochrony pośredniej ujęcia wody,** Nie zostały ustanowione strefy ochronne terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody dla terenu inwestycji. **5)** wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych **poza aglomeracją,** Teren objęty przedsięwzięciem deweloperskim/zadaniem inwestycyjnym nie jest objęty uchwałą o wyznaczeniu obszaru cichego. 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, Teren objęty przedsięwzięciem deweloperskim/zadaniem inwestycyjnym nie jest objęty uchwałą ograniczonego użytkowania. **7)** uznania zabytku za pomnik historii, Teren objęty przedsięwzięciem deweloperskim/zadaniem inwestycyjnym nie znajduje się w obszarze wpisanym do rejestru zabytków. Na terenie nieruchomości nie znajduje się pomnik historii. **8)** określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, **utworzenia parku kulturowego,** Na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim/zadaniem inwestycyjnym nie znajduje ani Pomnik Zagłady, ani park kulturowy. **9)** ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, **tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych,** Brak uchwały w tym zakresie

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	
Przeznaczenie terenu	1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolno stojącym lub zabudowie bliźniaczej; 2) przeznaczenie uzupełniające - garaże i budynki gospodarcze związane z funkcją podstawową do 60 m2powierzchni użytkowej, urządzenia budowalne i infrastruktury technicznej, zieleń; 3) przeznaczenie dopuszczalne - wbudowane usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej zajmujące do 30%, powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego oraz usługi w budynkach wolno stojących na działce nr ew. 137/15. Dopuszcza się usługi handlu o powierzchni nie większej niż 50m2 powierzchni sprzedażowej;

Maksymalna intensywność zabudowy	Obowiązują następujące minimalne powierzchnie dla nowo wydzielanych działek z dopuszczalnym obniżeniem tej powierzchni o 5%: 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej M -1000m2na jeden budynek wolno stojący lub 500m2 na jeden budynek w zabudowie bliźniaczej; 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MU - 1500 m2 3) dla zabudowy outgoes w MU - 2000m2 7. Ustala się wzdłuż linii rozgraniczających dróg i niepublicznych dróg wewnętrznych minimalną szerokość działki -20 m.
Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkalnej do 3 kondygnacji i nie więcej niż 12m, a wolno stojącej zabudowy gospodarczej i garaży na 1 kondygnację i nie więcej niż 6,5m.
Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie określono w MPZP
Maksymalna wysokość zabudowy	3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkalnej do 3 kondygnacji i nie więcej niż12m, a wolno stojącej zabudowy gospodarczej i garaży na 1 kondygnację i nie więcej niż 6,5m.
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	ustala się taki sposób inwestowania, aby na każdej działce budowlanej (o minimalnej powierzchni, o której mowa w § 17 ust. 6 pkt 1) zachowano, co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej;
Minimalna liczba miejsc do parkowania	Miejsca postojowe należy zapewnić na własnych działkach zgodnie z następującymi minimalnymi wskaźnikami: 1) 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny z jednym lokalem mieszkalnym; 2) 3 miejsca postojowe na 100m2p. użytk. usług lecz nie mniej niż 3 miejsca postojowe na lokal usługowy. 3. Dopuszcza się zatoki postojowe wzdłuż niepublicznych dróg wewnętrznych tylko w przypadku wydzielenia miejsc postojowych z działek np. poprzez cofnięcie ogrodzeń na odległość 3m.
Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	1. Ustala się docelowe objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu, a także docelowe odwodnienie do kanalizacji deszczowej (po uprzednim podczyszczeniu) pokrytych nieprzepuszczalnymi nawierzchniami terenów komunikacji. 2. Odwodnienie terenów z zabudową mieszkaniową jednorodzinną M i MU odbywać się będzie odpowiednio do powierzchni działek na własnych działkach poprzez infiltrację do gruntu albo do kanalizacji deszczowej. 3. Nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych poprzez preferencyjne wprowadzanie, dla obiektów istniejących i nowych, takich paliw jak: gazu, oleju opałowego, energii elektrycznej lub innych źródeł energii i urządzeń, o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, spełniających aktualnie obowiązujące normy, dopuszczając stosowanie ogrzewania kominkowego, jedynie jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów. 4. Zakazuje się samowolnego podwyższania, lub obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak ustaleń w MPZP
Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak ustaleń w MPZP
Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak ustaleń w MPZP
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Komunikacja przez działkę nr. 315 (przyszły przebieg ul. Piaseczyńskiej) – 4KUD do ul. Biedronki
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Ustala się obsługę komunikacyjną: 1) istniejącą ulicą Sarenki - 6KUD i 5KUD ze zjazdami na ul. 6 Sierpnia-1KUD i ul. Projektowaną -1KUZ; 2) istniejącą ul. Piaseczyńską - 4KUD ze zmienionym w części przebiegiem; 3) istniejącymi ulicami: 6 Sierpnia-1KUD, ul. Gąsek-1KUL, ul. Wierzbową-2KUD i projektowaną- 3KUD;

	4) drogą 1KUZ poprzez wyznaczone skrzyżowania z ul. Sarenki - 5KUD i 6KUD oraz ul. Wierzbową-2KUD i 3KUD.

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] obejmuje:

MPZP 004. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania gminy Raszyn dla części terenów w wsi Słomin
Uchwała 196/XXXVII/01 z dnia 2001-04-19
Publikacja: Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 130 poz. 1776 z dn. 28.06.2001 r. Data wejścia w życie: 2001-07-13
https://mpzp.igeomap.pl/doc/pruszkow/raszyn/004.pdf

MPZP 1MN (gmina Lesznowola https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/uchwaly/U_2020_XXVI_291.pdf, https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/uchwaly/U_2022_XLVI_554.pdf)

MPZP 2MNe (gmina Lesznowola https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/uchwaly/U_2011_V_45.pdf, https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/uchwaly/U_2016_XXII_335.pdf)

Przeznaczenie terenu	Przeznaczenie terenów znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim/zadaniem inwestycyjnym w powyższych planach miejscowych jest następujące: - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem M oraz Mn; - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - oznaczony na rysunku planu symbolem MU; tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej oznaczone na rysunku planu symbolem MNe - tereny komunikacji przeznaczone pod komunikację kołową pieszą rowerową oraz urządzenia infrastruktury technicznej - określone dalej jako tereny K z indeksem literowym odpowiadającym klasyfikacji funkcjonalnej: KUZ - droga zbiorcza, KUL - drogi lokalne, KUD - drogi dojazdowe Dla MPZP 004 – MN zabudowa mieszkaniowa w układzie wolno stojącym, bliźniaczym i szeregowym Dla MPZP 1MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca Dla MPZP 2 MNe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna na działkach zadrzewionych i zalesionych, wyłącznie w formie domów wolnostojących.
Maksymalna intensywność zabudowy	Nie wszystkie plany zawierają dane dotyczące intensywności zabudowy. Dla MPZP 1MN – max. intensywność zabudowy - 0,6 Dla MPZP 2 MNe – max. Intensywność zabudowy – 0,2
Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Dla MPZP 1MN - minimalna intensywność zabudowy - 0,001
Maksymalna powierzchnia zabudowy	Dla MPZP 1MN – max. - 25% Dla MPZP 2 MNe – 20%
Maksymalna wysokość zabudowy	Dla MPZP 004 - ustala się ograniczenie wysokości nowej zabudowy do 3 kondygnacji, dopuszcza się podwyższenie wysokości do 4 kondygnacji dla dominant pod warunkiem, że zabudowa do 4 kondygnacji stanowi nie więcej niż 20% powierzchni w terenie 2Mn. Prawo realizacji dominant przysługuje inwestorowi, który dysponuje co najmniej 40% terenu 1Mn lub 2Mn Dla MPZP 1MN – do 10m. Dla MPZP 2 MNe – do 10m.
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Dla MPZP 004 - zachowanie co najmniej 50% powierzchni przyrodniczo aktywnej na każdej działce Dla MPZP 1MN – 70%
Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dla MPZP 004 - 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny w budynku wielolokalowym lub 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny z jednym lokalem, 3-4 miejsca postojowe na sklep lub gabinet lekarski, Dla MPZP 1MN - dla zabudowy mieszkaniowej - minimum 2 miejsca do parkowania, - dla zabudowy usługowej - minimum 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania

	Dla MPZP 2 MNe – 1 miejsce parkingowe

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	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
warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
wysokość zabudowy	Nie dotyczy

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[6], zawarte w:	
miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Informacje dotyczące miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dostępne są pod adresami: https://bip.raszyn.pl/kategorie/35-plany-zagospodarowania-przestrzennego-terenu-gminy-raszyn?lang=PL https://raszyn.e-mapa.net/ https://sip.gison.pl/lesznowola#cnt W promieniu 1 km obowiązują następujące plany miejscowe (informacje szczegółowe pod wyżej wskazanymi linkami): Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego: Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania gminy Raszyn dla części terenów w wsi Słomin (Uchwała Rady Gminy Raszyn nr 196/XXXVII/01 z dnia 19.04.2001r.-), Publikacja: Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego, nr 130, poz. 1776 z dn. 28.06.2001 Data wejścia w życie: 12.07.2001 r. • Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Magdalenka, Uchwała Rady Gminy Lesznowola: MPZP Nr: 45/V/2011, z dnia 28.04.2011r. Publikacja: Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 96 poz. 3053 z dnia 07.06.2011r. Uchwała zmieniająca: MPZP Nr: 335/XXII/2016 Przeznaczenie: 2MNe, 5MNe - teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej na działkach zadrzewionych i zalesianych, 59LS - teren lasów i zadrzewień • Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Lesznowola Uchwała Rady Gminy Lesznowola: MPZP nr: 291/XXVI/2020, z dnia 25.06.2020 r.- Publikacja: Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 8464

	z dnia 11.06.2020 r. Uchwała zmieniająca: MPZP Nr: 554/XLVI/2022 Przeznaczenie: 1MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej • Zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części wsi Lesznowola i Janczewice. Uchwała Rady Gminy Lesznowola: MPZP nr 786/LXIII/2002, z dnia: 04.10.2002 r. Publikacja: Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 288, poz. 7576 z dnia 07.11.2002r. ze zm. Przeznaczenie: T9U/M - teren usług i zabudowy mieszkaniowej • Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Janczewice, Uchwała Rady Gminy Lesznowola: MPZP nr: 624/L/2022, z dnia 26.05.2022r. Przeznaczenie: 4MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 1UM - teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej • Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części wsi Lesznowola, Kolonia Lesznowola, oraz P.A.N. Jastrzębiec, P.A.N. Kosów Uchwała Rady Gminy Lesznowola: MPZP nr: 588/XLIV/2014, z dnia 28.08.2014 r. Publikacja: Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 9733 z dnia 17.10.2014 r., Przeznaczenie: 1U/M - teren usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej • Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Lesznowola, Uchwała Rady Gminy Lesznowola nr193/XV/2008 r. z dnia 04.03. 2008 r. Publikacja: Dz. Urz. Nr 93, poz. 3334 z dnia 07.06.2008r. Przeznaczenie: 1.U/MN - teren usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy. Teren w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim/zadaniem inwestycyjnym objęty jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.
decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	1.Poniżej informacje dotyczące wydanych decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, wydanych przez Wójta Gminy Raszyn, w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim/zadaniem inwestycyjnym: • Decyzja Wójta Gminy Raszyn o środowiskowych uwarunkowaniach nr 435/2016 z dnia 26.10.2016 r. znak sprawy OŚGK. 6220.17.2016.JK dla przedsięwzięcia polegającego na budowie kanalizacji sanitarnej w m. Rybie, Łady, Laszczki, Nowe Grocholice, Raszyn, Słomin, Sękocin Las. • Na części działki ew. nr 272/3 podzielonej na działki nr ew. 272/5, 272/6, 272/7, 272/8, 272/9, 272/10, 272/11 obręb Słomin, gm. Raszyn, decyzja Wójta Gminy Raszyn nr 4/2021 z dnia 02.02.2021r., znak sprawy OŚGK. 6220.5.2020.JK, przedsięwzięcie polegające na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z komunikacją wewnętrzną i infrastrukturą techniczną projektowaną na części działki ew. nr 272/3; • Na działkach nr ew. 222/7, 273/21, 273/22, 272/4, obręb Słomin, gm. Raszyn, decyzja Wójta Gminy Raszyn nr 52/2021 z dnia 06.09.2021 r., znak sprawy OŚGK. 6220.1.2021.MM, przedsięwzięcie polegające na budowie osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędna infrastruktura towarzyszącą; • Decyzja Wójta Gminy Raszyn o środowiskowych uwarunkowaniach nr 63/2022 z dnia 04.07.2022 r. znak sprawy OŚGK. 6220.21.2021.JK dla przedsięwzięcia polegającego na budowie sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Pięknej w m. Laszczki, gm. Raszyn; • Na działkach nr ew. 273/20, 263/30, 263/29, 263/28, 263/27, 263/26, 263/7, 263/25, 263/24, 263/23, 263/22, 263/21, 263/20, 263/6, 263/19, 263/18, 263/17, 263/16, 263/15, 263/5, 263/14, 263/13, 263/12, 263/4, które zostały przekształcone na działki ew. nr 273/29, 273/30, 273/31, 273/32, 273/33, 273/34, 273/35, 273/36, 273/38, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 339, 340 obręb Słomin, gmina Raszyn, decyzja Wójta Gminy Raszyn nr 64/2022 z dnia 14.07.2022 r., znak sprawy OŚGK. 6220.10.2021.JK, przedsięwzięcie polegające na budowie zespołu zabudowy GMINA RASZYN ul. Szkolna 2a http://www.raszyn.pl e-mail: ratusz@raszyn.pl mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługami lokalnymi oraz niezbędną infrastrukturą towarzyszącą; • Na działkach nr ew. 271/8, 271/10, 273/6, obręb Słomin, gm. Raszyn, decyzja Wójta Gminy Raszyn nr 129/2022 z dnia 07.12.2022 r., znak sprawy OŚGK. 6220.4.2022.AD, przedsięwzięcie polegające na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą; . Na działkach ew. nr 273/40, 273/41, 273/42, 273/43, 273/45, 273/46, 273/47 obręb 0019 Słomin, gm. Raszyn, decyzja Wójta Gminy Raszyn nr 56/2023 z dnia 24.04.2023 r., znak OŚGK.6220.14.2022.AD przedsięwzięcie polegające na budowie osiedla zabudowy mieszkaniowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach ew. nr 273/40, 273/41, 273/42, 273/43, 273/45, 273/46, 273/47 • Na działkach nr ew. 272/8, 272/18, 222/7, 273/44, 273/43, 273/1, 273/32, 273/29, 328, 273/4, 273/6, 263/33, obręb Słomin, gm. Raszyn, decyzja Wójta Gminy Raszyn nr 97/2023 z dnia 04.10.2023 r., znak sprawy OŚGK. 6220.4.2023.AD, przedsięwzięcie polegające na budowie zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej do obsługi zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „Nowa Magdalenka" w Słominie wraz z przepompowniami wody deszczowej oraz otwartym zbiornikiem infiltrując odparowującym na działkach nr ew. 272/8, 272/18, 222/7, 273/44, 273/43, 273/1, 273/32, 273/29, 328, 273/4, 273/6, 263/33, obręb Słomin; • Postępowanie znak OŚGK.6220.11.2023.AD zakończone wydaniem Decyzja Wójta Gminy Raszyn nr 52/2024 z dnia 4.07.2024 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie kanalizacji sanitarnej w miejscowości

	Sękocin Las, na działkach ewidencyjnych nr 386/2, 386/4, 386/5, 366/2, 381, 382, 388, 379, 383, 384, 380, 374/1, 374/2, 375/3, 375/4, 376, obręb Sękocin Las, gm. Raszyn. • Postępowanie znak: OŚGK.6220.1.2024.AD o wydaniu Decyzja Wójta Gminy Raszyn nr 61/2024 z dnia 19.07.2024 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia polegającego na budowie kanalizacji sanitarnej w miejscowości Słomin, położonej w gminie Raszyn, powiat pruszkowski, woj. mazowiecki. Wszelkie informacje ws. postępowań dotyczących wydania decyzji środowiskowych dostępne są na stronie internetowej www.bip.raszyn.pl w zakładce informacje o środowisku i jego ochronie - decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach. https://bip.raszyn.pl/kategorie/62-decyzje-o-srodowiskowych-uwarunkowaniach?lang=PL&page=0&size=25&sortBy=0&sortType=-1 2.Informacje o wydanych decyzjach środowiskowych w gminie Lesznowola dostępne są pod adresem: https://lesznowola.pl/?s=decyzje+%C5%9Brodowiskowe
uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak decyzji pozwalających na wykonanie budowli przeciwpowodziowych. Nie były sporządzane mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego dla tego terenu.

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	Projekt obwodnicy Lesznowoli (300 m. od lokalizacji) - **1KDG** - teren komunikacji - droga klasy głównej https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/uchwaly/U_2020_XXVI_291.pdf https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/uchwaly/U_2022_XLVI_554.pdf Projekt budowy ulicy Piaseczyńskiej – zgodnie z ustaleniami „MPZP gminy Raszyn dla części terenów położonych we wsi Słomin (rejon ulicy Sarenki oraz dla części terenów we wsi Słomin Nowy i części terenów położonych we wsi Słomin" wraz z przebudową i rozbudową sieci min. kanalizacyjnej i energetycznej Szczegółowe informacje : • Decyzja ZRID - rozbudowa ul. Żytniej, • W przygotowaniu droga nr 721 - obwodnica Lesznowoli - etap projektowy, wydana decyzja środowiskowa, • Brak udostępnionej informacji od Wojewody Mazowieckiego o decyzjach o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej • Obwieszczenie o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Zgodnie z art. 11d ust. 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 311 na wniosek Wójta Gminy Raszyn zostało wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dotyczącej budowy drogi publicznej gminnej klasy D – ul. Piaseczyńskiej wraz z budową odwodnienia, oświetlenia oraz kanału technologicznego w Słominie, gmina Raszyn. Z dnia 13.03.2024 numer: WA.7012.1.2024.DO (dotyczy działek nr ew.: 222/6, 222/7, 222/8, 273/1, 273/39, 273/71 (działka powstanie z podziału działki nr ew. 273/44). Dostępne pod linkiem: https://bip.powiat.pruszkow.pl/dokument,iddok,12199,ibmp,245,r,o
decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak decyzji - informacja uzyskania z Urzędu Gminy Raszyn i Lesznowola. Brak udostępnionej informacji od Wojewody Mazowieckiego o decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej.
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak decyzji - informacja z Urzędu Gminy Raszyn i Lesznowola. Brak udostępnionej informacji od Wojewody Mazowieckiego o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak decyzji pozwalających na wykonanie budowli przeciwpowodziowych.
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak decyzji - informacja z Gminy Raszyn i Lesznowola. Brak udostępnionej informacji od Wojewody Mazowieckiego o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej.
decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak decyzji - informacja z Gminy Raszyn i Lesznowola. Brak udostępnionej informacji od Wojewody Mazowieckiego o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy. Brak udostępnionej informacji od Wojewody Mazowieckiego o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym

[1] Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.
[2] W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.
[3] W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.
[4] Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach dotyczących m.in. inwestycji, CPK, form ochrony przyrody, stref ochronnych ujęć wody, obszarów cichych, obszarów ograniczonego użytkowania, zabytków, parków kulturowych oraz zasad sytuowania obiektów małej architektury, reklam i ogrodzeń.
[5] W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu".
[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.

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKÓW	
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 nr. 201/2023 oaz 203/2023 obie z dnia 13.02.2023 wydane przez Starostę Pruszkowskiego*
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	*Nie dotyczy*
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	*Rozpoczęcie robót 11.09.2024 r. przewidywane zakończenie robót 01.07.2027r*
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	
Liczba budynków	*2 budynki mieszkalne jednorodzinne każdy na osobnej działce ewidencyjnej*

Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	*Minimalna odległość pomiędzy budynkami wynosi 8m.*
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	*Sposób pomiaru powierzchni użytkowej przyjęto zgodnie z Rozporządzeniem Powierzchnia całkowita Budynku zostanie obliczona zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego wraz z późniejszymi zmianami oraz Polską Normą PN-ISO 9836:1997 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określenie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych", zasadami obmiaru i obliczania powierzchni użytkowej:* *- pomiar na poziomie podłogi w stanie całkowicie wykończonym, nie licząc listew przypodłogowych, progów itp.* *- do powierzchni użytkowej budynku nie wlicza się powierzchni otworów na drzwi i okna, nisz w ścianach oraz powierzchni, przez które nie można przejść,* *- do powierzchni użytkowej budynku wlicza się powierzchnie elementów nadających się do demontażu (demontowane ścianki działowe).* *Powierzchnie projektowe pomieszczeń podane na załączniku nr 4 do Umowy Deweloeprskiej obliczone zostały z uwzględnieniem powyższych zasad obmiaru (wymiary pomieszczeń wyrysowane na tym załączniku zostaną jednak wskazane przy uwzględnieniu pomiaru w stanie surowym – z tynkami).* *W przypadku wystąpienia różnicy powierzchni pomiędzy projektowaną powierzchnią Budynku, o której mowa powyżej wynikającą z załącznika nr 4, a powierzchnią wynikającą z ostatecznego obmiaru dokonanego po wybudowaniu Budynku o więcej niż 2 m², Cena ulegnie zmianie zgodnie z Umową Deweloperską.*
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	
Rodzaj posiadanych środków finansowych - kredyt, środki własne, inne	*50% - środki nabywców , 50% środki własne*
W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	*Nie dotyczy*
Środki ochrony nabywców	
Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	
Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny[7]	*0,45%*
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	1. *„Deweloper zapewnia Nabywcy jeden ze środków ochrony wpłat dokonywanych przez Nabywcę w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego przez ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach (zwany dalej Bankiem).* 2. *Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy (Rachunek Wirtualny mieszkaniowego rachunku powierniczego przypisany dla danego lokalu mieszkalnego) zgodnie z postępem realizacji zadania inwestycyjnego. Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy.* 3. *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 zadania inwestycyjnego, zgodnie z harmonogramem tego zadania określonym w niniejszym prospekcie informacyjnym. W przypadku zakończenia ostatniego etapu zadania inwestycyjnego 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 praw wynikających z umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1*

	lub 3 Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca, wraz z wydrukiem z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości odpisu zwykłego księgi wieczystej pobranym w dniu sporządzenia w/w aktu notarialnego potwierdzającym powyższe 4. *Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania zadania inwestycyjnego, dla którego prowadzony jest ten rachunek.* *Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera"*
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	*ING Bank Śląski z siedzibą w Katowicach*
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	

	Etapy realizacji	**Szacunkowy podział kosztów**	**Data zakończenia**
Etap I	Zakup gruntów, organizacja i ogrodzenie placu budowy, wprowadzenie przyłączy na potrzeby budowy, wytyczenie geodezyjne budynków. Wykopy, fundamenty, ściany fundamentowe, izolacje, zasypki.	25%	30.09.2026
Etap II	Ściany konstrukcyjne, stropy żelbetowe. Dach – konstrukcja i pokrycie, stolarka okienna i brama garażowa. Pergola.	25%	30.12.2026
Etap III	Instalacje wodno-kanalizacyjne. Instalacje podtynkowe elektryczna i internetowa. Instalacja wodno-kanalizacyjna, brama wjazdowa. Wykonanie przyłączy docelowych do budynków (wodne., elektryczne). Rozprowadzenie instalacji rekuperacji.	25%	30.01.2027
Etap IV	Zakończenie prac budowlanych, montaż rekuperatora, ocieplenie ścian zewnętrznych i elewacja, tynki wewnętrzne, posadzki i instalacje pod posadzkowe, montaż pomp ciepła. Montaż szamba. Zagospodarowanie terenu (w tym ogrodzenie i utwardzenie). Pozwolenie na użytkowanie	25%	30.06.2027
		100%	

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	*Strony przewidziały waloryzację umowną w następujących przypadkach:* a. *w przypadku podwyższenia stawki podatku od towarów i usług VAT, wpływającej na wysokość Ceny powyżej 8% przed dokonaniem pełnego rozliczenia Ceny, Nabywca będzie uprawniony do rozwiązania niniejszej Umowy, przy czym w związku z art. 19 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy Strony zawrą stosowne porozumienie o rozwiązaniu Umowy. W takim przypadku Nabywca doręczy Deweloperowi pisemne oświadczenie o woli rozwiązania umowy w ciągu 14 dni od dnia poinformowania Nabywcy przez Dewelopera o podwyższeniu Ceny w związku z wejściem w życie przepisów dotyczących podwyższenia stawki VAT. Termin zawarcia porozumienia o rozwiązaniu niniejszej Umowy wyznacza Deweloper. Strony zgodnie postanawiają, iż porozumienie o rozwiązaniu niniejszej Umowy zostanie zawarte w formie aktu notarialnego najpóźniej w terminie 14 dni od daty skutecznego doręczenia Deweloperowi przez Nabywcę wezwania do zawarcia ww. porozumienia. Porozumienie będzie zawierało postanowienia dotyczące zwrotu: środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na Rachunku Indywidualnym oraz środków wypłaconych*

	już na rzecz Dewelopera przez Bank oraz zgodę na wykreślenie roszczeń wpisanych do księgi wieczystej. b. *W przypadku nie skorzystania przez Nabywcę z uprawnienia rozwiązania niniejszej Umowy z powodu podwyższenia stawki podatku VAT, Cena zostanie podwyższona o kwotę wynikającą ze wzrostu podatku VAT, w taki sposób, że do kwot przypadających do zapłaty po dniu podwyższenia stawki VAT, Deweloper doliczy podatek obowiązujący w dniu wystawienia faktury, a Nabywca zobowiązany będzie do zapłacenia kwoty wynikającej ze wzrostu podatku VAT w terminie wskazanym przez Dewelopera, nie krótszym niż 14 dni od dnia doręczenia Nabywcy stosownego wezwania, w którym będzie wskazany rachunek na jaki należy dokonać płatności ww. kwoty. Nabywcy nie przysługuje prawo rozwiązania niniejszej Umowy na podstawie niniejszego paragrafu, jeżeli Deweloper poinformował go, iż mimo zmiany stawki VAT, Cena nie uległa zmianie (w szczególności na skutek obniżenia ceny netto przez Dewelopera, do czego Deweloper upoważniony jest na mocy niniejszej Umowy). ------* c. *W przypadku obniżenia stawki podatku od towarów i usług VAT przed dokonaniem pełnego rozliczenia Ceny wpływającej na wysokość Ceny, w stosunku do stawek obowiązujących w dniu zawarcia niniejszej Umowy, Deweloper odpowiednio obniży Cenę w taki sposób, że do kwot przypadających do zapłaty po dniu obniżenia stawki podatku od towarów i usług VAT doliczy podatek od towarów i usług VAT w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury.* d. *W przypadku wystąpienia różnicy powierzchni pomiędzy projektowaną powierzchnią Budynku, wynikającą z rzutu stanowiącego załącznik nr 4 do Umowy Deweloperskiej (obliczoną zgodnie z zasadami opisanymi w Umowie Deweloperskiej), a powierzchnią wynikającą z ostatecznego obmiaru dokonanego po wybudowaniu Budynku o więcej niż 2 m2, cena Budynku ulegnie zmianie - Deweloper ustali ostateczną cenę jako iloczyn powierzchni użytkowej wynikającej z ostatecznego obmiaru Budynku i kwoty …… zł (…… zł. i 00/100) brutto za 1m2 (jeden metr kwadratowy) powierzchni Budynku*

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

* 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	*W przypadkach przewidzianych wzorem umowy deweloperskiej (§11.- §12), stanowiącej Załącznik nr 5* I. 1. **Nabywca ma prawo odstąpienia** od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 (dalej zwanej łącznie „Umową") – zgodnie z art. 43 Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (dalej zwaną „Ustawą") – **w następujących przypadkach**: 1) jeżeli Umowa nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 albo w art. 36 Ustawy; 2) jeżeli informacje zawarte w 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 Deweloper nie doręczył 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 Umowę są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia Umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;

6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy w terminie wynikającym z tej Umowy;
7) w przypadku, gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową – zwaną dalej „kasą" w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy;
8) w przypadku, gdy Deweloper 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 Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie;
10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego 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 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 odstąpienia od Umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6 powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z Umowy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej Umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.
5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy.

II. Nabywca ma również prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy (dalej zwanej łącznie „Umową"), powiadamiając o tym Dewelopera listem poleconym w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia w następujących przypadkach:

1. zmiany stawki podatku VAT od towarów i usług, Deweloper będzie miał prawo odpowiednio obniżyć lub podwyższyć cenę Lokalu o kwoty wynikające ze zmiany dotychczasowych stawek, przy czym kwoty wypłacone Deweloperowi z mieszkaniowego rachunku powierniczego przed zmianą stawek podatku VAT nie ulegną zmianie;
2. zmiany powierzchni użytkowej budynku w stosunku do powierzchni określonej w ustępie 6.3 Umowy o więcej niż 2 m2 , wówczas powierzchnia zostanie skorygowana na podstawie pomiaru powykonawczego, w związku z powyższym rozliczenie różnicy nastąpi wraz z końcowym rozliczeniem za budynek, z zastrzeżeniem, że zmniejszenie bądź zwiększenie projektowanej powierzchni użytkowej przedmiotowego lokalu powstałe na skutek wprowadzonych przez Nabywcę zmian w zakresie rozmieszczenia ścian działowych w lokalu, nie będzie powodowało zmiany ceny Lokalu.

III. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia od Umowy z przyczyn wskazanych w pkt I i II powyżej, Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od Umowy, a Umowę uważa się za niezawartą.

Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy, zwrócić Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez Bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5.

IV. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

V. **Deweloper ma prawo odstąpienia** od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy (dalej zwanej łącznie „Umową") **w następujących przypadkach:**

1. niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w Umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej;
2. niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z Umowy mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyżej.

	W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera, o których mowa w pkt. 1 i 2 powyżej, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy.

INNE INFORMACJE

I. Informacja:

1) o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;

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

Nie dotyczy realizowanej inwestycji

II. Istnieje możliwość zapoznania się w Biurze Sprzedaży pod adresem ul. Polanki, 05-090 Słomin, po uprzednim umówieniu się telefonicznym, z następującymi dokumentami:

1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;

2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;

3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;

4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku: a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata - sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku, b) realizacji inwestycji przez spółkę celową - sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;

5) projektem budowlanym;

6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;

7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;

8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;

9) dokumentem potwierdzającym zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego albo zobowiązanie do udzielenia takiej zgody - odpowiednio do zakresu zawieranej umowy oraz rodzaju obciążenia.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w ..... [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy], 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.

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec ..... [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy],
- 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 o BFG 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,
- ..... [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy] 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.

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 o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA - ZADANIE INWESTYCYJNE NR. I UL. BIEDRONKI 25A

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	*2 299 000,00 zł.*
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	*173,84 m2*
Cena m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	*Cena 13 224,80 zł/m2 brutto powierzchni użytkowej budynku wraz z działką*
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	*30.09.2027*
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	
Liczba kondygnacji	*1 kondygnacja nadziemna*
Technologia wykonania	*zgodnie ze specyfikacją stanowiącą załącznik do umowy deweloperskiej - (Załącznik nr 3)*
Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	*zgodnie ze specyfikacją stanowiącą załącznik do umowy deweloperskiej - (Załącznik nr 3)*
Liczba lokali w budynku	*1*
Liczba miejsc garażowych i postojowych	*2*
Dostępne media w budynku	*Woda, prąd, instalacja centralnego ogrzewania zasilana z własnego źródło ciepła*
Dostęp do drogi publicznej	*Wjazd i wyjazd do ulicy Biedronki,*
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	*Nie dotyczy*
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	*zgodnie ze specyfikacją stanowiącą załącznik do umowy deweloperskiej - (Załącznik nr 3 i nr.4)*
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	*Nie dotyczy*
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	*Nie dotyczy*
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	*Nie dotyczy*
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	*Nie dotyczy*
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	*Nie dotyczy*

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. *Kopia decyzji nr 201/2023 z dnia 13.02.2023 r*
2. *Plan sytuacyjny Przedsięwzięcia Deweloperskiego*
3. *Specyfikacja techniczna,*
4. *Rzut Budynku,*
5. *Wzór Umowy deweloperskiej*

Starosta Pruszkowski
ul. Drzymały 30
05-800 Pruszków
tel. +48 22 738 14 00
fax +48 22 728 92 47
www.powiat.pruszkow.pl

WA.6740.1.14.2023.BK.MK
Nr kanc. 1190/01/2023

Pruszków, dnia 13 -02- 2023

DECYZJA NR 201/2023

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36, ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego, po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 05.01.2023 r.

ZATWIERDZAM PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ PROJEKT ARCHITEKTONICZNO – BUDOWLANY I UDZIELAM POZWOLENIA NA BUDOWĘ

dla:
NC DEVELOPMENT POLSKA Sp. z o.o. z siedzibą przy Al. Niepodległości 138/6
w Warszawie (02-554)

obejmujące:

budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz szamba szczelnego na działce nr ew. 318 obręb Słomin, gm. Raszyn
wg projektu stanowiącego integralną część decyzji

z zachowaniem warunków zawartych w art. 41 – 45c ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane oraz warunków określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

UZASADNIENIE

Dnia 05.01.2023 r. Inwestor złożył wniosek o wydanie pozwolenia na przedmiotową inwestycję. Zgodnie z art. 7 i art. 10 § 1 oraz art. 73 Kpa zapewniono stronom czynny udział w każdym stadium postępowania i umożliwiono im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, udostępniając do wglądu akta sprawy. Art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego stanowi, iż stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczyści lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania nieruchomości. Zgodnie z powyższym, w dniu 16.01.2023 r. pismem znak WA.6740.1.14.2023.BK.MK zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania. Strony nie złożyły wniosków.
Ponieważ dokumentacja nie spełniała wymagań określonych w art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego, w dniu 16.01.2023 r. wydane zostało postanowienie nr 80/2023 nakładające na Inwestora obowiązek uzupełnienia nieprawidłowości występujących w dokumentacji w określonym terminie. Dnia 09.02.2023 r. wpłynęło uzupełnienie dokumentacji. W związku z powyższym ponownie zawiadomiono strony.

Przy rozpatrywaniu sprawy kierowano się zasadami proporcjonalności, bezstronności i równego traktowania.

Zgodnie z art. 35 ust.1, przed wydaniem decyzji sprawdzono :
- zgodność projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno – budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wymaganiami ochrony środowiska,

- zgodność projektu zagospodarowania terenu z przepisami, w tym techniczno – budowlanymi,
- kompletność projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno – budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, a także kopii zaświadczenia o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego,
- posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych oraz aktualność zaświadczenia o którym mowa w art. 12 ust. 7.

Ponieważ spełniono ww. wymagania określone w art. 35 ust.1 oraz w art. 32 ust. 4 brak było podstaw do odmowy wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Pouczenie:

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Mazowieckiego za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Decyzja niniejsza podlega wykonaniu zgodnie z art. 130 § 4 Kpa.

Decyzja stała się ostateczna

w dniu 2002 r. podpis

z up. STAROSTY
inż. arch. Anna Szymańska
GŁÓWNY SPECJALISTA

STAROSTA PRUSZKOWSKI * 10 *

z up. STAROSTY
mgr inż. arch. Magdalena Ludyganska
GŁÓWNY SPECJALISTA

Otrzymują na prawach strony:

1. Pani Maria Maciaszek – pełnomocnik
2. aa (MK)

Do wiadomości:

1. Gmina Raszyn
2. PINB
3. Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami w/m

Dane techniczne budynku mieszkalnego:

liczba lokali – 1
pow. użytkowa – 174,91 m^2
liczba kondygnacji nadz./podz. – 1/0
ściany zewn. – mur
kubatura – 1143,82 m^3

DWIESO s.c J.G. Sowińscy
USŁUGI GEODEZYJNE
Zgorzała, ul. Postępu 198
05-515 Mysiadło
tel. 606 726 102, 604 886 544
NIP: 123-124-09-57

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH

skala 1:500
PL- ETRF 2000, PL-EVRF2007-NH
WGN.6640.5648.2022

powiat:	pruszkowski
jednostka ewidencyjna:	142106_2 Raszyn
obręb nr:	0019
obręb:	Słomin
działka:	317, 318
sekcja:	mapa numeryczna

Mapa uzupełniona pomiarem sytuacyjno- wysokościowym w oznaczonych granicach kolorem czerwonym zastrzega się jednocześnie, że na obszarze objętym tym zakresem może występować dodatkowe uzbrojenie podziemne o którego istnieniu nie uzyskano informacji w instytucjach branżowych i nie dają się wykryć aparaturą.
Brak obciążeń terenu inwestycji służebnościami gruntowymi, zgodnie z Ustawa z dn. 17 maja 1989r. z późniejszymi zmianami ,
Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dn. 18 sierpnia2020r. w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Piaseczno, dn 21.11.2022r.
Nr 298/22

WYKONAWCA:
GEODETA UPRAWNIONY
Jowita Sowińska
NR UPR 19199

Poświadczam, że niniejszy dokument został opracowany w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych, których rezultaty zawiera operat techniczny pozytywnie zweryfikowany. Jednocześnie informuję, że jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

Identyfikator zgłoszenia prac geodezyjnych	WGN. 6640. 5648. 2022
Organ służby geodezyjnej, który otrzymał zgłoszenie	Starosta Pruszkowski
Wykonawca prac geodezyjnych	DWIESO s.c. J.G Sowińscy Usługi Geodezyjne
Numer i data sporządzenia dokumentu zawierającego wynik pozytywnej weryfikacji	Protokół Weryfikacji nr WGN. 6640. 5648. 2022. 2 z dnia 2022 -12- 22
Imię i nazwisko oraz nr uprawnień zawodowych kierownika prac	GEODETA UPRAWNIONY

Jowita Sowińska
NR UPR 19199

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA
DZIAŁKI O NR EW. 318, skala 1:500
POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI SŁOMIN,
OBRĘB 0019 SŁOMIN, GM. RASZYN
JEDN. EWID.: 142106_2 RASZYN

INWESTOR: NC DEVELOPMENT POLSKA Sp. z o.o.
OZNACZENIA:
1. - PROJ. BUDYNEK MIESZKALNY JEDNORODZINNY
a - PROJ. MIEJSCE NA POJEMNIKI NA ŚMIECI
b - PROJ. MIEJSCA POSTOJOWE 2,5x 5,0m - 2mp
c - PROJ. SZAMBO SZCZELNE o poj. 10,0m³
d - PROJ. STUDNIA WIERCONA o głębokości do 30m

OZNACZENIA GRAFICZNE

A-B-C-D-E-F-G-A	granice działki
e	proj. przyłącze elektryczne kablowe wg oddzielnego opracowania
ks	proj. przyłącze kanalizacyjne Ø180
w	proj. przyłącze wodociągowe Ø40
	pow. biologicznie czynna
	proj. utwardzenia
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	korytarz linii elektroenergetycznej EE 15kV
	oś linii elektroenergetycznej EE 15kV
	miejsce parkingowe 2,5x5,0m
c.	proj. szambo szczelne o poj. 10m3
d.	proj. studnia wiercona o gł. do 30m

NAZWA INWESTYCJI	BUDYNEK MIESZKALNY JEDNORODZINNY ORAZ SZAMBO SZCZELNE	
ADRES	DZIAŁKA NR. EW. 318. OBR. 0019 SŁOMIN SŁOMIN, GM. RASZYN	
INWESTOR	NC DEVELOPMENT POLSKA Sp. z o.o.	
BRANŻA	ARCHITEKTURA	
RYSUNEK	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI	
PROJEKTANT	M. Maciaszek, upr. bud. nr Wa-330/92 w specjalności architektonicznej	
DATA:01.2023r.	SKALA:1:500	RYS. NR. A1

Starostwo Powiatowe w Pruszkowie, Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami
JJedn. ewidencyjna:Raszyn; Nr Obrębu: 0019
Położenie:Słomin ,dz. 317. 318
Nr ewidencji zgłoszenia: WGN.6640.5648.2022
Skala: 1:500
Układ współrzędnych PUWG 2000 (7), Układ wysokościowy PL-EVRF2007-NH
Punkty załamania granic pochodzą z wektoryzacji mapy ewidencyjnej w skali 1:5000.
Położenie i atrybuty punktów granicznych mogą nie spełniać wymagań dokładnościowych przewidzianych Rozp. MRRiB w sprawie EGiB (Dz U.tj. z 2015r.poz 542 ze zm.)
Opracowano systemem GEO-MAP, utworzył(a) : Piotr Kamiński

Załącznik nr 4

Specyfikacja techniczna Inwestycji

NC DEVELOPMENT

Standard wykończenia: „standard podstawowy"

UZBROJENIE TERENU

Sieć wodociągowa.	Woda z wodociągu gminnego - usytuowanie wodomierza w garażu.
Sieć kanalizacyjna sanitarna.	Zbiornik na nieczystości stałe (szambo) 10m3.
Sieć elektro-energetyczna.	W ulicy, liczniki usytuowane w szafce na zewnątrz ogrodzenia.

STAN ZEROWY

Roboty ziemne.	Wykonanie wykopów.
Ławy fundamentowe.	Żelbetowe z betonu, izolacja przeciwwilgociowa z folii izolacyjnej PE.
Ściany fundamentowe.	Z bloczków betonowych, izolacja przeciwwilgociowa pionowa i pozioma, izolacja termiczna na całej wysokości.
Płyta betonowa parteru.	Podsypka piaskowa, beton towarowy.

STAN SUROWY OTWARTY

Ściany zewnętrzne.	Pustak ceramiczny, gr. 24 cm, na zaprawie cementowo-wapiennej.
Ściany wewnętrzne konstrukcyjne.	Pustaki ceramiczne, gr. 24 cm na zaprawie cementowo-wapiennej.
Strop nad parterem.	Płyta żelbetowa monolityczna.

Ściany działowe.	Pustaki ceramiczne oraz pustaki z betonu komórkowego – grubość 11,5 cm.
Kominy.	System kominowy spalinowy.

STAN SUROWY ZAMKNIĘTY

Dach.	Więźba dachowa drewniana. Folia wiatroizolacyjna, paroprzepuszczalna. Dachówka ceramiczna, oraz pokrycie z papy bitumicznej nad garażem, obróbki blacharskie z blachy powlekanej.
Stolarka okienna.	Aluminiowe lub PVC, okno tarasowe przesuwne, pozostała stolarka okienna PVC, okna trzyszybowe, zespolone.

INSTALACJE

Instalacje poziome pod płytą fundamentową, przejścia przyłączy przez ściany fundamentowe.	Kanalizacja: rury PVC, Woda: rury PE Energia elektryczna, Kanalizacja teletechniczna.
Instalacja elektryczna.	Instalacja elektryczna rozprowadzona według projektu, bez osprzętu. Zgodnie z rozmieszczeniem punktów oświetleniowych i gniazd 230V w projekcie domu. Podejście pod tablicę rozdzielczą, instalacja elektryczna do kuchenki elektrycznej III fazowej, wykonanie podejść do oświetlenia zewnętrznego. Gniazdo III fazowe w garażu.
Instalacja telewizyjna.	Do każdego pokoju z wyprowadzeniem na dach (bez anteny dachowej).
Instalacja internetowa.	Doprowadzona do każdego pokoju
Instalacja wideodomofonowa.	Podejście pod aparat videodomofonu – 1 szt., wyprowadzone do furtki.
Instalacja alarmowa	Okablowanie
Kanały wentylacyjne i rekuperacyjne	Kanały wentylacji grawitacyjnej/rekuperacyjnej.
Instalacja C.O.	Kompletna instalacja, ogrzewanie podłogowe wodne.
Instalacja C.W.U.	Kompletna instalacja przygotowana do zasilania

	z pompy ciepła.
Instalacja do pompy ciepła.	Kompletna instalacja przygotowana do montażu pompy ciepła (bez pompy ciepła).
Instalacja rekuperacji.	Kompletna instalacja przygotowana do montażu rekuperatora (bez rekuperatora).
Rozprowadzenie instalacji wodno-kanalizacyjnej.	Instalacja doprowadzona do planowanych urządzeń sanitarnych (bez urządzeń), wykonana z tworzyw sztucznych. Dwa punkty instalacji wodnej wyprowadzone na zewnątrz budynku.

WYKOŃCZENIE WEWNĘTRZNE

Izolacja stropu nad parterem.	Wełna mineralna 30cm. Podest techniczny z OSB między schodami strychowymi a wyłazem i rekuperatorem.
Posadzka cementowa.	Podłoga na gruncie: Izolacja termiczna, styropian EPS 100 15 cm, wylewka cementowa. Podłoga w garażu: Izolacja termiczna, styropian EPS 100 15 cm, wylewka cementowa zbrojona.
Wykończenie ścian wewnętrznych.	Tynki gipsowe bez gładzi gipsowej i gruntowania.

WYKOŃCZENIE ZEWNĘTRZNE I ZAGOSPODAROWANIE

Elewacje.	Tynk cienkowarstwowy silikonowy, na styropianie 20 cm. Cokół ocieplony. Parapety zewnętrzne z blachy powlekanej. Strefa wejściowa wykończona laminowanymi płytami fornirowanymi z naturalnego drewna.
Wykonanie ogrodzenia zewnętrznego.	Wysokość ok. 1,5 m, z paneli stalowych systemowych ocynkowanych i pomalowanych w kolorze antracytowym, z elementami dekoracyjnych murków ogrodzeniowych. Furtka i brama wjazdowa z profili stalowych

	ocynkowanych i pomalowanych w kolorze antracytowym.
Taras.	Podłoga tarasu z płyt betonowych. Imitacja belek nad tarasem w kolorze antracytowym
Podjazdy do garaży i chodniki.	Kostka betonowa.
Montaż drzwi wejściowych i bramy garażowej	Drzwi antywłamaniowe stalowe ocieplone w okleinie antracytowej. Brama garażowa segmentowa, ocieplana.
Zagospodarowanie terenu.	Teren zniwelowany i uporządkowany.

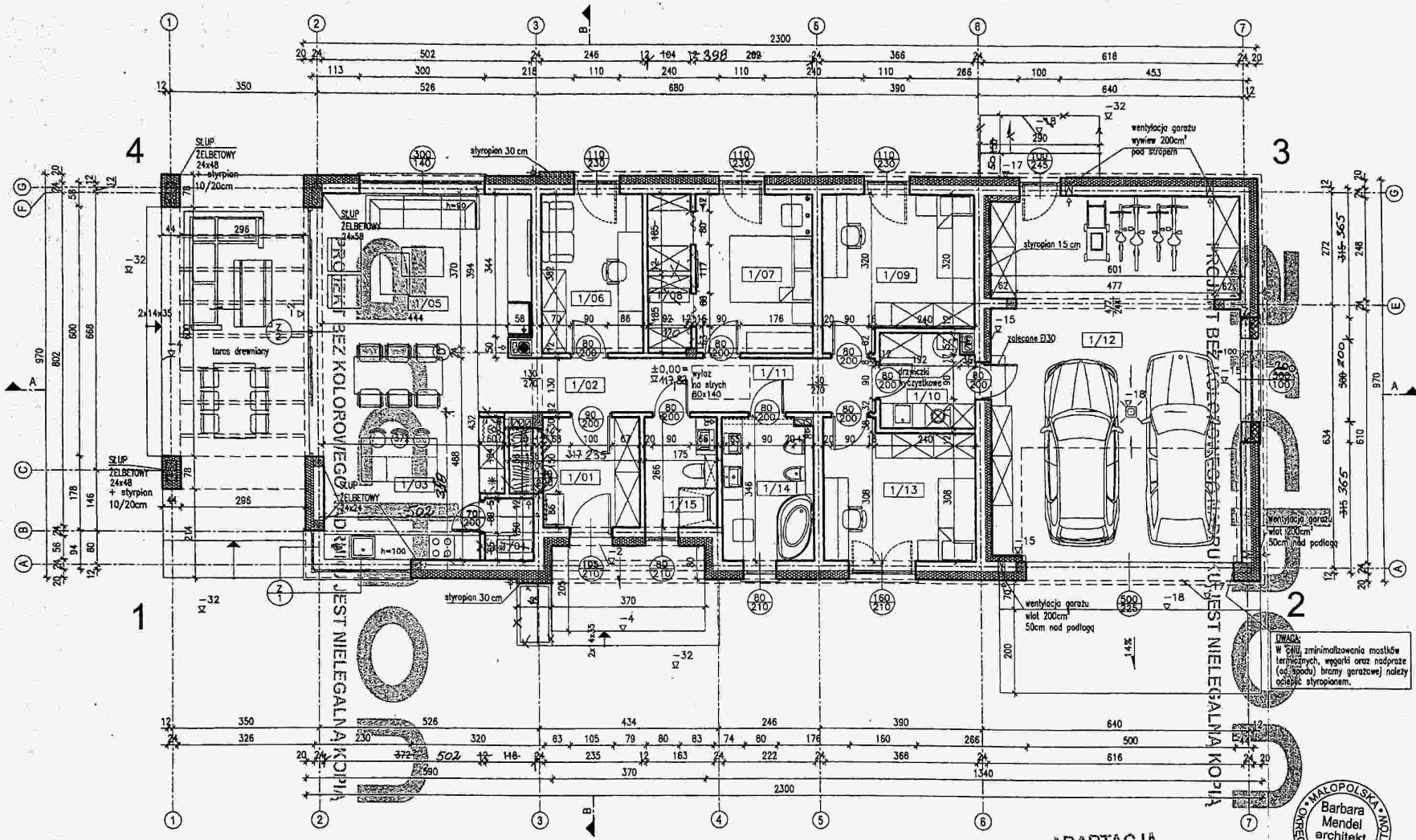
Opcje ponadpodstawowe (dodatkowo wycenione):

Pompa ciepła powietrzna	Samsung ClimateHub Split 6,0 kW
Osprzęt elektryczny (gniazdka, wyłączniki).	Simon 10
Rekuperator.	Ostberg HERU 100
Napęd bramy wjazdowej.	Brama przesuwna siłownik BXV sterowana pilotem.
Napęd bramy garażowej.	CAME

DOM W PEPEROMIACH 5 (G2)

RZUT PARTERU

A-2



PARTER – zestawienie pomieszczeń				
nr	pomieszczenie	posadzka	pow. użytkowa	
1/01	WIATROŁAP	terakota	~~7,32m²~~	905
1/02	HOL	terakota	3,24m²	
1/03	KUCHNIA	terakota	14,25m²	17,18
~~1/04~~	~~SPIŻARKA~~	~~terakota~~	~~1,85m²~~	
1/05	SALON + JADALNIA	terakota	25,61m²	
1/06	POKÓJ	terakota	9,15m²	
1/07	POKÓJ	terakota	~~10,51m²~~	1428
~~1/08~~	~~GARDEROBA~~	~~terakota~~	~~3,77m²~~	
1/09	POKÓJ	terakota	12,20m²	
1/10	POM. GOSPODARCZE	terakota	4,85m²	
1/11	KORYTARZ	terakota	7,19m²	
1/12	GARAŻ	terakota	51,85m²	
1/13	POKÓJ	terakota	11,47m²	
1/14	ŁAZIENKA	terakota	7,36m²	
1/15	ŁAZIENKA	terakota	4,48m²	
			174,91m²	

WYMIARY STOLARKI:
ZEWNĘTRZNA –
- podano wymiary w świetle ościeży (otwór w ścianie w stanie surowym)

WEWNĘTRZNA –
- podano wymiary w świetle ościeżnicy (światło futryny drzwiowej)

DRZWI ZEWNĘTRZNE –
- wymiary otworu w świetle ościeży dostosować do wymagań wybranego producenta drzwi

UWAGA:
Umiejscowienie przebić instalacyjnych odczytać z odpowiednich rysunków branżowych. Rysunek rozpatrywać łącznie z rysunkami poszczególnych branż.

W projekcie zastosowano systemy kominowe spalinowe, dymowe i wentylacyjne firmy SCHIEDEL

ROLETY ZEWNĘTRZNE ALUPROF
W przypadku decyzji o montażu rolet zewnętrznych firmy ALUPROF należy odpowiednio zmodyfikować konstrukcję nadproży okiennych i drzwiowych (patrz rys. A-13a); montaż rolet na niestandardowej stolarce okiennej (okno narożne, łukowe, trójkątne, wykusze itp.) wymaga konsultacji z producentem rolet.

ŚCIANA ZEWNĘTRZNA
- TYNK CEMENT.-WAPIENNY
- 24cm BLOCZEK Z BET. KOMÓRKOWEGO H+H
- 20cm STYROPIAN EPS Termo Organika
- TYNK CIENKOWARSTWOWY

rura spustowa

STAROSTWO POWIATOWE w Pruszkowie Wydział Architektury ul. Drzymały 30, 05-800 Pruszków

UWAGA:
W celu zminimalizowania mostków termicznych, węgarki oraz nadproże (od spodu) bramy garażowej należy ocieplić styropianem.

MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW
Barbara Mendel architekt MP-0971

ADAPTACJA

Maria Irena Ryszik
upr. bud. nr SA-671/89
w specjalności konstrukcyjno-budowlanej
MAZ/BO/1121/01

01.23V

Maria Jolanta Maciaszek
upr. bud. nr Wa-330/92
w specjalności architektonicznej
MAZ/BO/3461/02

WYRAŻAM ZGODĘ NA NANIESIONE ZMIANY.

Maria Jolanta Maciaszek
upr. bud. nr Wa-330/92
w specjalności architektonicznej
MAZ/BO/3461/02

Temat:	BUDYNEK MIESZKALNY JEDNORODZINNY DOM W PEPEROMIACH 5 (G2)	
Lokalizacja:	DZ. NR EW. 318, OBR. 0019 SŁOMIN, GM. RASZYN	
Branża:	ARCHITEKTURA	Nr ark.: A-2
Nazwa rysunku:	RZUT PARTERU	Skala: 1:100
Projektant:	arch. Barbara Mendel Upr. 57/89 i 32/2002 arch. Dorota Szot arch. Sylwia Wikołajczyk	Podpis: Data: 2019.04
Adaptacja:		Podpis: Data:

ARCHON+ Biuro Projektów 32-400 Myślenice ul. J.Słowackiego 86 tel. +48 (12) 3721800

1C

ZAŁĄCZNIK NR … DO PROSPEKTU INFORMACYJNEGO „Domy Premium" Zadanie inwestycyjne nr.1 ul. Biedronki 25A

UMOWA DEWELOPERSKA - WZÓR

REPERTORIUM A Nr

AKT NOTARIALNY

Dnia *** (****) przede mną ****** notariuszem w *** prowadzącą Kancelarię Notarialną przy **** stawili się: ----------

1. ****, działający jako Członek Zarządu uprawniony do samodzielnej reprezentacji Spółki pod firmą **NC DEVELOPMENT POLSKA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie (adres: 02-554 Warszawa, Aleja Niepodległości nr 138, lok. 6; REGON 367209106, NIP 5213779984), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000961916, zwanej w dalszej części tego aktu również **„Deweloperem"**, a on zwany w dalszej części tego aktu również **„Przedstawicielem Dewelopera"**, stosownie do: ----------

- okazanego wydruku informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, stan na dzień *** roku, godz. ***, pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 24 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. z 2013 r., poz. 1203), posiadającego moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymagającego podpisu i pieczęci, ----------

- uchwały Nr *** wspólników NC DEVELOPMENT POLSKA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie z dnia *** roku, z której wynika, iż działając na podstawie § *** Umowy Spółki, Wspólnicy podjęli uchwałę w sprawie sprzedaży , za cenę nie niższą jak 000,00 zł brutto

2. ****, syn ****, używa imienia **** kawaler, posiadający PESEL **** legitymujący się dowodem osobistym ****, z terminem ważności do dnia **** roku, zamieszkały pod adresem: ****, zwany w dalszej części tego aktu również **„Nabywcą"**.----------

Tożsamość stawających Notariusz stwierdziła na podstawie ich oświadczeń oraz okazanych i powołanych wyżej dowodów osobistych. ----------

Stawający oświadczyli nadto, iż nie zaistniały okoliczności uzasadniające unieważnienie ich dowodów osobistych, stosownie do przepisów ustawy z dnia 6 sierpnia 2010 roku o dowodach osobistych (Dz. U z 2010 roku, Nr 167, poz. 1131).----------

**** oświadczył nadto, że jego uprawnienie do samodzielnej reprezentacji spółki pod firmą NC DEVELOPMENT POLSKA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie do chwili obecnej nie wygasło, ani nie uległo zmianie, w szczególności nie został odwołany z pełnionej funkcji, ani zawieszony w czynnościach oraz zapewnił, że:----------
- wymieniona Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością do chwili obecnej nie została postawiona w stan likwidacji, nie toczy się w stosunku do niej żadne postępowanie układowe, upadłościowe lub restrukturyzacyjne, ani też nie zostały podjęte żadne czynności mające na celu wszczęcie wyżej wymienionych postępowań ----------

UMOWA DEWELOPERSKA

§ 1.

Stawający oświadczają, iż dla celów niniejszej Umowy poniższe wyrażenia będą mieć następujące znaczenie: ----------

1.1 **Nieruchomość** – oznacza nieruchomość składającą się z działki gruntu o numerze 318, położoną w miejscowości Słomin, w gminie Raszyn, w powiecie pruszkowskim, w województwie mazowieckim, obręb 0019 (zero, zero dziewiętnaście), Słomin, o łącznym obszarze 0,1411 ha, dla której między innymi Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW WA1P/00105113/8, przy czym Nieruchomość może zostać wydzielona do nowej księgi wieczystej ----------

1.2 **Przedsięwzięcie Deweloperskie**– inwestycja obejmująca realizację dwóch zadań inwestycyjnych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego w rozumieniu art. 5 pkt 7) Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy pod nazwą „***Domy Premium***", które polega na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach o numerach ewidencyjnych 317 oraz 318, obręb Słomin, gmina Raszyn;

1.3 **Zadanie inwestycyjne nr. I** – realizowana w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego „Domy Premium" budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz szamba szczelnego na dz. nr ew. 318 obręb Słomin, gmina Raszyn, na podstawie stanowiącej **załącznik nr 1** do niniejszej umowy: ostatecznej decyzji numer 201/2023 z dnia 13 lutego 2023 r., znak WA.6740.1.14.2023.BK.MK; Plan sytuacyjny stanowi **załącznik nr 2** do niniejszej umowy. --------

1.4 **Budynek** – budynek mieszkalny wybudowany na Nieruchomości w ramach Zadania Inwestycyjnego I w Przedsięwzięciu Deweloperskim, o planowanej powierzchni 173,84 metrów kwadratowych, składający się z jednej kondygnacji na parterze.----------

1.5 **Prospekt Informacyjny** – oznacza prospekt informacyjny, o którym mowa w Ustawie o Ochronie Praw Nabywcy, sporządzony dla Zadania inwestycyjnego I, który został przekazany Nabywcy przed zawarciem Umowy rezerwacyjnej.----

1.6 **Ustawa o Ochronie Praw Nabywcy** – ustawa z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym (Dz. U. z 2021 roku, poz.1177). ----------

1.7 **Umowa rezerwacyjna** – umowa zawarta pomiędzy Deweloperem a Nabywcą w dniu ***, na mocy której nastąpiło czasowe wyłączenie Nieruchomości z oferty sprzedaży Dewelopera, a Nabywca zapłacił opłatę rezerwacyjną.

1.8 **Wyposażenie dodatkowe** – urządzenia mechaniczne: pompa ciepła, rekuperator, napęd na bramę garażową i napęd do bramy przesuwnej, osprzęt elektryczny, które Nabywca może zakupić od Dewelopera na podstawie odrębnej umowy i które nie stanowi wyposażenia Budynku zapewnianego Nabywcy w ramach realizacji Umowy Deweloperskiej.

§ 2.
OŚWIADCZENIA STRON

2.1. Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że:----------

2.1.1. Sąd Rejonowy w Pruszkowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr WA1P/00105113/8 między innymi dla nieruchomości gruntowej o obszarze 0,1411 ha (jeden tysiąc czterysta jedenaście m^2), położonej w miejscowości Słomin, w gminie Raszyn, w powiecie pruszkowskim, w województwie mazowieckim, stanowiącej działkę gruntu o numerze nr 318, obręb 0019, Słomin, sposób korzystania: R - grunty orne,------

2.1.2. w dziale II tej księgi wieczystej jako właściciel wpisana jest spółka pod firmą NC DEVELOPMENT POLSKA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (REGON 367209106, KRS 0000961916), na podstawie umowy sprzedaży zawartej w akcie notarialnym Rep. A Nr 6705/21 sporządzonym dnia 10 maja 2021 roku przed notariuszem w Warszawie Michałem Kołpa,----------

2.1.3. dział III tej księgi wpisów nie zawiera.----------

2.1.4. dział IV tej księgi wieczystej wpisów nie zawiera.----------

2.1.5. Na potwierdzenie powyższych oświadczeń Przedstawiciel Dewelopera okazał odpis zwykły księgi wieczystej: Kw nr WA1P/00105113/8 wydany dnia **** roku o godzinie ****, w trybie art. 36^4 ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, posiadające moc dokumentu wydawanego przez Sąd bez opatrywania go w pieczęć urzędową i podpis upoważnionego pracownika, sygnatura wniosku: ****, identyfikator do weryfikacji dokumentu ****.----------

2.1.6. W dziale księdze tej ujawnione są wzmianki, które według oświadczenia Dewelopera dotyczą: ***, a w pozostałym zakresie stan prawny nie uległ zmianie ----------

2.2. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że: ----------

2.2.1.1. Nieruchomość jest objęta postanowieniami planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego Uchwałą Nr XXIII/431/08 Rady Gminy Raszyn z dnia 31 lipca 2008 roku, zgodnie z którym Nieruchomość znajduje się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem M – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; -------

2.2.1.2. Nieruchomość ma zapewniony dostęp do drogi publicznej od strony ulicy Biedronki;-------

2.2.1.3. Deweloper nie zalega w płatności podatków, innych należności lub opłat, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku - Ordynacja podatkowa, ani w opłatach wynikających z niewykonanych decyzji administracyjnych włączając decyzje dotyczące podziału geodezyjnego oraz decyzji dotyczących wymiaru opłat adiacenckich lub opłat wynikających z orzeczeń sądowych; ----------

2.2.1.4. nie istnieją żadne zdarzenia prawne, które uzasadniałyby żądanie uznania tej umowy za bezskuteczną, w tym w szczególności zawarcie i wykonanie postanowień niniejszej umowy nie czyni całkowicie ani częściowo niemożliwym zadośćuczynienie jakiemukolwiek roszczeniu osoby trzeciej ani nie skutkuje pokrzywdzeniem wierzycieli Dewelopera, jak również zawarcie lub wykonanie niniejszej umowy nie spowoduje wystąpienia przez jakąkolwiek osobę trzecią z żądaniem uznania jej za bezskuteczną wobec tej osoby; ----------

2.2.1.5.w zakresie czynności objętych tym aktem notarialnym Deweloper jest podatnikiem podatku od towarów i usług – VAT – w rozumieniu ustawy z dnia 11 marca 2011 roku o podatku od towarów i usług, ----------

2.2.1.6.Deweloper nie utracił osobowości prawnej, nie został postawiony w stan upadłości ani likwidacji, nie zachodzą również żadne okoliczności uzasadniające zgłoszenie wniosku o ogłoszenie upadłości lub wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego.----------

2.3. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że: ----------

2.3.1. realizuje Zadanie Inwestycyjne nr. I w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego „Domy Premium" na Nieruchomości, w ramach którego wybudowany zostanie Budynek ----------

2.3.2. Nieruchomość zabudowana zostanie infrastrukturą techniczną elektryczną i wodociągową

2.3.3. rozpoczęcie robót budowlanych związanych z realizacją Zadania Inwestycyjnego I w Przedsięwzięciu Deweloperskim nastąpiło z dniem 11 września 2024 , zakończenie budowy planowane jest do dnia 1 lipca 2027 r. roku.----------

2.3.4. Harmonogram Zadania Inwestycyjnego I opisany został w ramach Prospektu Informacyjnego, który został Nabywcy przekazany przed zawarciem Umowy rezerwacyjnej i który stanowi jej integralną część. --------

2.3.5. rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło po dniu 1 lipca 2022 roku, to jest po wejściu w życie Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, w związku z powyższym dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego Sprzedający zapewni nabywcom jeden ze środków ochrony przewidziany w art. 6 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, tj. otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, o którym mowa w powołanej ustawie. ----------

2.4. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego zastrzega sobie prawo obciążenia Nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi w postaci:----------

- prawa użytkowania lub służebności przesyłu i przejazdu na rzecz dostawców mediów i innych podmiotów w celu umożliwienia budowy i dostępu do instalacji i przyłączy znajdujących się na terenie Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz wykonywania czynności związanych z remontem, konserwacją, eksploatacją lub innych praw koniecznych do prawidłowego funkcjonowania Przedsięwzięcia

Deweloperskiego oraz do ujawnienia ich w Dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla obciążanej nieruchomości; ----------

- hipoteki na rzecz banku lub innego wierzyciela hipotecznego, w przypadku zaciągnięcia kredytu lub pożyczki na realizację Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz do ujawnienia jej w Dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla obciążanej nieruchomości, przy czym w przypadku takim Deweloper zobowiązany jest pozyskać zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności Nieruchomości na Nabywcę po wpłacie pełnej Ceny przez Nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie powstanie. ----

2.5. Pani **** i Pan **** każde z nich, oświadcza, że: ----------

2.5.1. jest panną/ kawalerem/ rozwiedziony/ rozwiedziona/ wdowcem/ wdową/ pozostaje w związku małżeńskim w ustroju wspólności ustawowej/ pozostaje w związku małżeńskim w ustroju rozdzielności majątkowej małżeńskiej ustanowionej ****/ pozostaje w związku małżeńskim w ustroju rozszerzonej wspólności majątkowej małżeńskiej ustanowionej****; ----------

2.5.2. zapoznał się z dokumentacją techniczną Budynku, projektem zagospodarowania Nieruchomości, a także założeniami materiałowo-konstrukcyjnymi oraz technologią wykonania Budynku, dostępnymi mediami w tym Budynku oraz standardem prac i terenu wokół niego i nie wnosi do nich żadnych zastrzeżeń,--

2.5.3. odebrał od Dewelopera Prospekt informacyjny wraz z załącznikami i zapoznał się z ich treścią, ----------

2.5.4. został poinformowany przez Dewelopera o możliwości zapoznania się: ---------

a) z aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości. ---------

b) z kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego Dewelopera; --------

c) z kopią pozwolenia na budowę; ----------

d) ze sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata; ----------

e) z projektem architektoniczno-budowlanym, ----------

f) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu (po ich uzyskaniu); ----------

g) dokumentem potwierdzającym zgodę lub zobowiązanie do jej udzielenia, o których mowa w § 2.4 (w przypadku obciążenia Nieruchomości hipoteką). -----

2.5.5. został poinformowany, że Przedsięwzięcie Deweloperskie stanowić będzie część osiedla mieszkaniowego, które może zostać w przyszłości rozbudowane o kolejne części na kolejnych działkach ewidencyjnych, ----------

2.5.6. wyraża zgodę na: ----------

a) ustanowienie przez Dewelopera ograniczonych praw rzeczowych lub innych praw, o których mowa w ustępie 2.4 powyżej, a w szczególności na wejście na jego teren w każdym czasie w celu dokonywania konserwacji, napraw, remontów i tym podobne, ----------

b) znoszenie przebiegu wspólnie użytkowanych instalacji i sieci, ----------

2.6.7. Pani **** i Pan **** każde z nich, przyjmuje do wiadomości, iż Deweloper może na realizację Przedsięwzięcia Deweloperskiego zaciągać kredyty i pożyczki bankowe oraz ustanawiać w związku z tym na rzecz banków udzielających powyższe kredyty i pożyczki przewidziane prawem zabezpieczenia, a w szczególności obciążać hipotekami nieruchomość, na której jest realizowane Przedsięwzięcie Deweloperskie. ----------

2.6.8. Pani **** i Pan **** każde z nich, oświadcza, że nie cofnie ani nie odwoła wyrażonych zgód oraz zobowiązuje się powtórzyć je w Umowie Przyrzeczonej, jak również zobowiązuje się współdziałać z Deweloperem w zakresie ustanowienia wskazanych powyżej obciążeń nieruchomości w szczególności w zakresie ustanowienia służebności przesyłu i służebności gruntowej polegającej na korzystaniu z sieci infrastruktury technicznej. ----------

2.7. Nabywca został poinformowany, iż Deweloper w dniu **** roku zawarł z *** zarejestrowanym w rejestrze przedsiębiorców pod numerem KRS ***(dalej również jako „**Bank**") Umowę otwarcia i prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego (dalej również jako „**Umowa Rachunku Powierniczego**"), zgodnie z której warunkami *****. ----------

2.8. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, iż nie nastąpiły żadne zmiany w treści Prospektu Informacyjnego ani załączników do tego Prospektu w czasie pomiędzy doręczeniem Nabywcy Prospektu Informacyjnego, a datą zawarcia niniejszej Umowy, co po dokonaniu weryfikacji zgodności dokumentów potwierdza niniejszym Deweloper. ---

lub

Strony potwierdzają, iż pomiędzy dniem doręczenia Nabywcy Prospektu Informacyjnego a dniem zawarcia niniejszej Umowy:----------

a) nastąpiły następujące zmiany w treści Prospektu Informacyjnego:----------

- ****

- ****

które w Prospekcie zostały oznaczone w sposób umożliwiający ich zidentyfikowanie

c) zmiany w treści załącznika do Prospektu Informacyjnego, tj. ****, które zostały oznaczone w sposób umożliwiający ich zidentyfikowanie.----------

d) zmiany w treści załącznika do Prospektu Informacyjnego, tj. wzorze Umowy Deweloperskiej, które zostały oznaczone na wzorze tej umowy przez podkreślenie, w sposób umożliwiający ich zidentyfikowanie.----------

Nabywca oświadcza, iż został mu doręczony (w takiej samej formie w jakiej został mu doręczony Prospekt Informacyjny), nowy prospekt informacyjny wraz z załącznikiem, z zaznaczonymi zmianami oraz miał możliwość zapoznanie się z tymi zmianami przed zawarciem niniejszej Umowy. Nowy Prospekt Informacyjny z zaznaczonymi zmianami stanowi Załącznik nr 5 do niniejszej Umowy.----------

Nabywca oświadcza, iż zmiany do Prospektu Informacyjnego akceptuje nie wnosząc zastrzeżeń i wyraża zgodę na włączenie ich do treści niniejszej Umowy.----------

§ 3.

DOKUMENTY

3.1. Przedstawiciel Dewelopera okazuje przy niniejszej umowie:

3.1.1. wypis z rejestru gruntów sporządzony według stanu rejestru z dnia 02.07.2026 roku, pod numerem kancelaryjnym WGN.6621.6150.2026 przez Starostę Pruszkowskiego, z którego wynika, iż Nieruchomość ma powierzchni 0,1411 ha i stanowi grunt orny, ----------

3.1.2. wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydany dnia 18 czerwca 2026 roku przez Wójta Gminy Raszyn pod numerem UPP.6727.640.2026.AC z którego między innymi wynika, iż działka nr ew. 318 położona we wsi Słomin, znajduje się na terenie oznaczonym w planie symbolem M – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; przeznaczenie działek jak wyżej zgodne jest z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn dla części terenów położonych we wsi Słomin (rejon ulicy Sarenki) oraz dla części terenów we wsi Sękocin Nowy i części terenów położonych we wsi Słomin, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXIII/431/08 Rady tej Gminy z dnia 31 lipca 2008 roku, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 174, poz. 6231 z dnia 13 października 2008 r.,----------

3.1.3. zaświadczenie wydane dnia **** r. przez Starostę Pruszkowskiego pod numerem ****, z którego między innymi wynika, iż działki nr ew. **** zlokalizowane w

miejscowości Słomin, gmina Raszyn, nie są objęte uproszczonym planem urządzenia lasu dla lasów nie stanowiących własności Skarbu Państwa obowiązującym na okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2025 r., dla przedmiotowych działek nie została również sporządzona inwentaryzacja stanu lasu, w związku z tym Starosta Pruszkowski nie wydał decyzji w myśl art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach oraz ----------

3.1.4. zaświadczenie wydane dnia *** roku przez Wójta Gminy Raszyn pod numerem: ****, z którego wynika, że zgodnie z załącznikiem (skala 1:5000) do Uchwały Nr XXVII/256/16 Rady Gminy Raszyn z dnia 6 października 2016 roku w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji Gminy Raszyn (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2016 r., poz. 8868 z dnia 13 października 2016 r.), działki nr ewid. **** położone we wsi Słomin nie znajdują się w obszarze rewitalizacji.---------

§ 4.
PRZEDMIOT UMOWY

Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że Deweloper zobowiązuje wybudowania Budynku na Nieruchomości i przeniesienia w drodze umowy sprzedaży na rzecz Nabywcy prawa własności tej zabudowanej Nieruchomości, wszystko za cenę w kwocie brutto ***,00 zł , a Nabywca zobowiązuje się do spełniania świadczeń pieniężnych na rzecz Dewelopera na poczet ceny nabycia tej Nieruchomości, w ratach i terminach opisanych w § 5 poniżej oraz do ich nabycia na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej// w udziałach.----------

§ 5.
CENA PRZEDMIOTU UMOWY

5.1. Stawający oświadczają, że cena brutto Nieruchomości zabudowanej Budynkiem wynosić będzie **** zł (***) brutto („Cena"), tj. **** zł **** netto i podatek od towarów i usług w kwocie: *** zł ****. ----------

5.2. Ponadto Strony postanawiają, że:----------

5.2.1. w przypadku podwyższenia stawki podatku od towarów i usług VAT, wpływającej na wysokość Ceny powyżej 8% przed dokonaniem pełnego rozliczenia Ceny, Nabywca będzie uprawniony do rozwiązania niniejszej Umowy, przy czym w związku z art. 19 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy Strony zawrą stosowne porozumienie o rozwiązaniu Umowy. W takim przypadku Nabywca doręczy Deweloperowi pisemne oświadczenie

o woli rozwiązania umowy w ciągu 14 dni od dnia poinformowania Nabywcy przez Dewelopera o podwyższeniu Ceny w związku z wejściem w życie przepisów dotyczących podwyższenia stawki VAT. Termin zawarcia porozumienia o rozwiązaniu niniejszej Umowy wyznacza Deweloper. Strony zgodnie postanawiają, iż porozumienie o rozwiązaniu niniejszej Umowy zostanie zawarte w formie aktu notarialnego najpóźniej w terminie 14 dni od daty skutecznego doręczenia Deweloperowi przez Nabywcę wezwania do zawarcia ww. porozumienia. Porozumienie będzie zawierało postanowienia dotyczące zwrotu: środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na Rachunku Indywidualnym oraz środków wypłaconych już na rzecz Dewelopera przez Bank oraz zgodę na wykreślenie roszczeń wpisanych do księgi wieczystej.-------

5.2.2. Nie skorzystanie przez Nabywcę z uprawnienia do rozwiązania niniejszej Umowy na mocy porozumienia w powyższym terminie oznacza utratę możliwości skorzystania z tego uprawnienia w czasie późniejszym. ----------

5.2.3. W przypadku nie skorzystania przez Nabywcę z uprawnienia rozwiązania niniejszej Umowy z powodu podwyższenia stawki podatku VAT, Cena zostanie podwyższona o kwotę wynikającą ze wzrostu podatku VAT, w taki sposób, że do kwot przypadających do zapłaty po dniu podwyższenia stawki VAT, Deweloper doliczy podatek obowiązujący w dniu wystawienia faktury, a Nabywca zobowiązany będzie do zapłacenia kwoty wynikającej ze wzrostu podatku VAT w terminie wskazanym przez Dewelopera, nie krótszym niż 14 dni od dnia doręczenia Nabywcy stosownego wezwania, w którym będzie wskazany rachunek na jaki należy dokonać płatności ww. kwoty. Nabywcy nie przysługuje prawo rozwiązania niniejszej Umowy na podstawie niniejszego paragrafu, jeżeli Deweloper poinformował go, iż mimo zmiany stawki VAT, Cena nie uległa zmianie (w szczególności na skutek obniżenia ceny netto przez Dewelopera, do czego Deweloper upoważniony jest na mocy niniejszej Umowy). ------

5.2.4. W przypadku obniżenia stawki podatku od towarów i usług VAT przed dokonaniem pełnego rozliczenia Ceny wpływającej na wysokość Ceny, w stosunku do stawek obowiązujących w dniu zawarcia niniejszej Umowy, Deweloper odpowiednio obniży Cenę w taki sposób, że do kwot przypadających do zapłaty po dniu obniżenia stawki podatku od towarów i usług VAT doliczy podatek od towarów i usług VAT w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury.----------

5.3. Nabywca dokonał zapłaty Opłaty rezerwacyjnej na podstawie Umowy rezerwacyjnej, która zgodnie z warunkami tej Umowy i Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy podlega zaliczeniu na poczet Ceny i wpłacie na Rachunek Indywidualny - subkonto otwartego

mieszkaniowego Rachunku Powierniczego utworzone dla Nabywcy. Deweloper zobowiązuje się do jej przekazania na ten rachunek w terminie 1 dnia roboczego od zawarcia niniejszej Umowy. ----------

5.4. Nabywca zobowiązuje się do zapłacenia, na warunkach ustalonych w niniejszej Umowie, Ceny w następujących wysokościach i terminach:----------

- ****** w terminie *** po zakończeniu przez Dewelopera realizacji etapu I Zadania Inwestycyjnego I, określonego w Harmonogramie Zadania Inwestycyjnego I, o czym Deweloper poinformuje Nabywcę w formie dokumentowej; ----
- ****** w terminie *** po zakończeniu przez Dewelopera realizacji etapu II Zadania Inwestycyjnego I, określonego w Harmonogramie Zadania Inwestycyjnego I, o czym Deweloper poinformuje Nabywcę w formie dokumentowej;--- -
- ****** w terminie *** po zakończeniu przez Dewelopera realizacji etapu III Zadania Inwestycyjnego I, określonego w Harmonogramie Zadania Inwestycyjnego I o czym Deweloper poinformuje Nabywcę w formie dokumentowej, -----
- ****** w terminie *** po zakończeniu przez Dewelopera realizacji etapu IV Zadania Inwestycyjnego I, określonego w Harmonogramie Zadania Inwestycyjnego I o czym Deweloper poinformuje Nabywcę w formie dokumentowej, ----

5.5. W przypadku opóźnienia w zapłacie poszczególnych części Ceny, Deweloper naliczy Nabywcy odsetki umowne w wysokości *** % w skali rocznej, przy czym odsetki zostaną naliczone proporcjonalnie za każdy dzień opóźnienia. W przypadku, gdy wskazana wyżej wysokość odsetek umownych przekroczy wartość odsetek ustawowych – należne będą odsetki w wysokości ustawowej. Łączna kwota odsetek nie może przekroczyć kwoty *** % (*** procent) Ceny. ----------

5.6. W przypadku zmiany Cen wynikającej ze zmiany stawek VAT i nieskorzystania przez Nabywcę z prawa rozwiązania Umowy, o którym mowa powyżej Deweloper doręczy Nabywcy nowy harmonogram płatności zaktualizowany o obowiązujące stawki VAT. Doręczenie zaktualizowanego harmonogramu płatności nastąpi w formie dokumentowej nie stanowi zmiany Umowy i nie wymaga zawarcia aneksu do niniejszej Umowy.----------

5.7. Umówioną Cenę Nabywca zobowiązuje się zapłacić Deweloperowi przelewem na Rachunek Indywidualny - subkonto otwartego mieszkaniowego Rachunku Powierniczego nr ******** w terminach i kwotach opisanych wyżej, na co Deweloper wyraża zgodę. Nabywcy zobowiązani są do dokonywania wpłat we wskazanych terminach i kwotach określonych powyżej bez dodatkowego wezwania na wyżej wskazane subkonto mieszkaniowego rachunku powierniczego Dewelopera. ----------

5.8. Cena nie obejmuje ceny Wyposażenia dodatkowego, które Nabywca zakupi od Dewelopera na podstawie odrębnej umowy.

5.9. Faktury za dokonane płatności wystawiane są w terminie do 15 (piętnastego) dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym doszło do wypłaty Deweloperowi przez Bank środków wpłaconych przez Nabywcę, na podstawie pozytywnie rozpatrzonych przez Bank wniosków o wypłatę w myśl Umowy rachunku powierniczego.----------

§ 6.

POWIERZCHNIA BUDYNKU

6.1. Stawający postanawiają, że powierzchnia całkowita Budynku zostanie obliczona zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego wraz z późniejszymi zmianami oraz Polską Normą PN-ISO 9836:1997 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określenie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych", zasadami obmiaru i obliczania powierzchni użytkowej: ----------

- pomiar na poziomie podłogi w stanie całkowicie wykończonym, nie licząc listew przypodłogowych, progów itp. ----------
- do powierzchni użytkowej budynku nie wlicza się powierzchni otworów na drzwi i okna, nisz w ścianach oraz powierzchni, przez które nie można przejść, ----------
- do powierzchni użytkowej budynku wlicza się powierzchnie elementów nadających się do demontażu (demontowane ścianki działowe). ----------

6.2. Powierzchnie projektowe pomieszczeń podane na załączniku nr 4 obliczone zostały z uwzględnieniem powyższych zasad obmiaru (wymiary pomieszczeń wyrysowane na tym załączniku zostaną jednak wskazane przy uwzględnieniu pomiaru w stanie surowym – z tynkami). ----------

6.3. W przypadku wystąpienia różnicy powierzchni pomiędzy projektowaną powierzchnią Budynku, o której mowa powyżej wynikającą z załącznika nr 4, a powierzchnią wynikającą z ostatecznego obmiaru dokonanego po wybudowaniu Budynku o więcej niż 2 m^2, Cena ulegnie zmianie. ----------

6.4. W przypadku wystąpienia różnicy powierzchni, o której mowa w ustępie 6.3 Umowy o więcej niż 2 m^2, Nabywca uprawniony będzie do rozwiązania niniejszej Umowy, przy czym w związku z art. 19 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, Strony zawrą stosowne porozumienie o rozwiązaniu umowy. ----------

6.5. W takim przypadku Nabywca doręczy Deweloperowi pisemne oświadczenie o woli rozwiązania Umowy w ciągu 14 (czternastu) dni od zawiadomienia o różnicy powierzchni o więcej niż 2 m^2. Strony zgodnie postanawiają, iż porozumienie o rozwiązaniu niniejszej Umowy zostanie zawarte w formie aktu notarialnego najpóźniej w terminie 14 (czternastu) dni od daty skutecznego doręczenia Deweloperowi przez Nabywcę wezwania do zawarcia ww. porozumienia. Termin zawarcia porozumienia o rozwiązaniu niniejszej Umowy wyznacza Deweloper. Porozumienie będzie zawierało postanowienia dotyczące zwrotu: środków pieniężnych zgromadzonych przez Dewelopera na Rachunku Indywidualnym oraz środków wypłaconych już na rzecz Dewelopera przez Bank oraz zgodę na wykreślenie roszczeń wpisanych do księgi wieczystej. ----------

6.6. Nieskorzystanie przez Nabywcę z uprawnienia do rozwiązania niniejszej Umowy na mocy porozumienia w powyższym terminie oznacza utratę możliwości skorzystania z tego uprawnienia w czasie późniejszym. ----------

6.7. W przypadku gdy różnica pomiędzy powierzchnią projektowaną Budynku a powierzchnią wynikającą z ostatecznego obmiaru dokonanego po wybudowaniu Budynku będzie większa niż 2 m^2 oraz w przypadku nie skorzystania przez Nabywcę z uprawnienia do rozwiązania niniejszej Umowy opisanego powyżej, Deweloper ustali ostateczną cenę jako iloczyn powierzchni użytkowej wynikającej z ostatecznego obmiaru Budynku i kwoty ****** zł (*****)** brutto za 1m^2 (jeden metr kwadratowy) powierzchni Budynku. O takiej zmianie Ceny Deweloper zobowiązuje się powiadomić Nabywcę najpóźniej w dniu Odbioru co zostanie potwierdzone w protokole Odbioru. W przypadku, gdyby różnica ta zwiększała powierzchnię Budynku Nabywca będzie zobowiązany do dopłaty na rzecz Dewelopera tej różnicy w terminie 14 (czternaście) dni od dnia uzyskania przez Nabywcę informacji o wysokości kwoty podlegającej dopłacie. W przypadku gdyby różnica zmniejszała Cenę Nabywca będzie uprawniony do zmniejszenia o taką różnicę ostatniej raty na poczet Ceny a jeśli ta rata została już przez Nabywcę zapłacona kwota tej różnicy będzie podlegała zwrotowi na rzecz Nabywcy w terminie 14 (czternaście) dni od daty zawiadomienia Nabywcy o jej powstaniu, na rachunek bankowy wskazany przez Nabywcę. ----------

§ 7.

ODBIÓR I WYDANIE BUDYNKU

7.1. Strony umowy ustalają następującą procedurę odbioru Budynku:----------

7.1.1. Deweloper zobowiązuje się przedstawić Budynek Nabywcy do odbioru, o którym mowa w art. 41 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, w terminie 21 (dwudziestu jeden)

dni od daty upływu terminu na złożenie przez właściwy organ sprzeciwu od zgłoszenia zawiadomienia o zakończeniu budowy, a przed przeniesieniem prawa na Nabywcę lub wydania zaświadczenia o braku wniesienia sprzeciwu, ----------

7.1.2. o terminie odbioru Budynku Deweloper zawiadomi Nabywcę co najmniej na 7 (siedem) dni roboczych przed proponowaną datą odbioru, ----------

7.1.3. w odbiorze Budynku uczestniczyć będą Nabywca i Deweloper bądź ich umocowani przedstawiciele lub pełnomocnicy, ----------

7.1.4. z odbioru, o którym mowa w punkcie 1) powyżej, sporządza się protokół, do którego Nabywca może zgłosić wady Budynku, w protokole odnotowuje się również odmowę dokonania odbioru przez nabywcę w przypadku stwierdzenia wady istotnej, uznanie wady istotnej przez dewelopera albo odmowę uznania wady istotnej przez Dewelopera-

7.1.5. Deweloper zobowiązuje się w terminie 14 (czternastu) dni od dnia podpisania protokołu, doręczyć Nabywcy, oświadczenie o uznaniu wad lub oświadczenie o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach, ----------

7.1.6. Deweloper zobowiązuje się w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia podpisania protokołu, usunąć uznane wady Budynku. W przypadku, gdy Deweloper, mimo zachowania należytej staranności, nie usunie wady w powyższym terminie, może wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. ---

7.1.7. W zakresie nieuregulowanym powyżej, do odbioru Budynku stosuje się postanowienia art. 41 ustawy o Ochronie Praw Nabywcy. ----------

§ 8.

ZMIANY LOKATORSKIE

8.1. Nabywca uprawniony jest za uprzednią zgodą Dewelopera do dokonywania na swój koszt zmian aranżacji wewnętrznej Budynku pod warunkiem jednak, że pozostają one w zgodzie z zasadami sztuki budowlanej, nie powodują zmian w elewacji Budynku lub rozkładzie innych pomieszczeń oraz nie zwiększają rozmiaru prac budowlanych, podlegających wykonaniu przez Dewelopera. W przypadku, gdy zmiany wprowadzane przez Nabywcę mogłyby powodować zmiany w elewacji Budynku, dokonanie takich zmian będzie możliwe po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Dewelopera oraz właściciela drugiego z budynków posadowionych na Nieruchomości. Wprowadzenie zmian aranżacji wewnętrznej Dewelopera, o których mowa powyżej, a także skutki ich wprowadzenia nie mogą stanowić podstawy dochodzenia od Dewelopera jakichkolwiek roszczeń (np. wynikających ze zmiany powierzchni Budynku, układu pomieszczeń

Budynku, powstania wad Budynku) ani nie wymagają zmiany niniejszej Umowy bądź zmiany jej załączników. ----------

8.2. Nabywca ma prawo zlecenia Deweloperowi zmian lokatorskich, jeśli Deweloper na wykonanie takich wyrazi zgodę. Zlecenie wykonania projektów przyjętych do realizacji przez Dewelopera zmian lokatorskich zostanie potwierdzone odrębnym zleceniem sporządzonym w formie pisemnej. Po sporządzeniu projektów Strony zawrą w formie aktu notarialnego aneks, który to określi w szczególności koszt zmian, termin ich wprowadzenia, informację o zmianach powierzchni Budynku oraz rzut Budynku z uwzględnieniem zmian. ----------

§ 9.

ZAWARCIE UMOWY PRZYRZECZONEJ

9.1. Deweloper i Nabywca zawrą w formie aktu notarialnego – na warunkach określonych w niniejszej Umowie – umowę przeniesienia w drodze umowy sprzedaży na rzecz Nabywcy prawa własności tej zabudowanej Nieruchomości **w terminie do dnia ****** („Umowa Przyrzeczona").**

9.2. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że Deweloper zawiadomi Nabywcę z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem o czasie i miejscu zawarcia umowy, o której mowa powyżej, wskazując dzień, godzinę i kancelarię notarialną. ----------

9.3. W przypadku nie dokonania przez Nabywcę płatności 100 % Ceny termin, o którym mowa powyżej zawarcia Umowy Przyrzeczonej może ulec przesunięciu co nie będzie stanowiło naruszenia niniejszej Umowy w szczególności Nabywcy nie będzie przysługiwało prawo odstąpienia od niniejszej Umowy ani prawo naliczenia kary umownej.----------

9.4. W przypadku opóźnienia w wykonaniu zobowiązania wynikającego z niniejszej Umowy tj. opóźnienia w zawarciu Umowy Przyrzeczonej, Nabywca uprawniony będzie do naliczenia kary umownej w wysokości *** % w skali rocznej, przy czym kara umowna zostanie naliczona proporcjonalnie za każdy dzień opóźnienia. Łączna wartość kary umownej nie może przekroczyć kwoty *** % (***procent) Ceny. Nabywca jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania w wysokości przekraczającej wysokość zastrzeżonej kary.

9.5. Wszelkie koszty i opłaty związane z zawarciem Umowy Przyrzeczonej oraz wpisami do księgi wieczystej ponosi Nabywca.

§ 10.

SKŁADKI NA DEWELOPERSKI FUNDUSZ GWARANCYJNY

10.1. Deweloper jest zobowiązany do wpłaty składek na wyodrębniony rachunek w Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym, wyliczonych zgodnie z art. 49 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy.

10.2. Składka na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny stanowi iloczyn stawki procentowej określonej zgodnie z art. 49 ust. 7 i 8 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy w wysokości *** % oraz: ----------

a) wartości wpłaty dokonanej przez Nabywcę na Rachunek Indywidualny albo ---

b) wartości wpłaty dokonanej przez Dewelopera – w przypadku pobrania od Nabywcy opłaty rezerwacyjnej na podstawie zawartej Umowy rezerwacyjnej.

10.3. Składka jest należna od dnia dokonania wpłaty na Rachunek Indywidualny. ----------

10.4. Składka przekazana na Fundusz nie podlega zwrotowi. ----------

10.5. Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na Fundusz i wpłaca ją do Banku prowadzącego Rachunek Indywidualny w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty na Rachunek Indywidualny i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera. Bank odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 dni od dnia wpłaty Składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera. ----------

10.6. Wysokość składki na Fundusz jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego Przedsięwzięcia Deweloperskiego. ----------

§ 11
ODSTĄPIENIE OD UMOWY

11.1. Niezależnie od innych przypadków wymienionych w Umowie, Nabywca na podstawie art. 43 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy gdy:----------

11.1.1. Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 lub 36 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy; ----------

11.1.2. Informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, które nastąpiły w treści Prospektu Informacyjnego lub załączniku w czasie pomiędzy doręczeniem Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami, a podpisaniem Umowy, które zostały podkreślone w sposób wyraźny i jednoznaczny w Załączniku nr 5 do niniejszej Umowy, ----------

11.1.3. Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami, ----------

11.1.4. Dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania Umowy, ----------

11.1.5. Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, ----------

11.1.6. W przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę prawa własności Nieruchomości w terminie określonym w Umowie, ----------

11.1.7. w przypadku, gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy; ----------

11.1.8. w przypadku, gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy----------

11.1.9. w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy w terminie określonym w tym przepisie; ---------

11.1.10. w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust.11 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy; ----------

11.1.11. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w 41 ust.15 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, ----------

11.1.12. jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. ----------

11.2. W przypadkach o których mowa w punktach od 11.1.1 do 11.1.5 powyżej Nabywca ma prawo do odstąpienia od Umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.----

11.3. W przypadku, o którym mowa w punkcie 11.1.6 powyżej Nabywca, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy, wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na zawarcie Umowy Przyrzeczonej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy. Nabywca zachowuje prawo do kary umownej za okres opóźnienia. ----------

11.4. W przypadku, o którym mowa w punkcie 11.1.7. Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy. ----------

11.5. W przypadku, o którym mowa w punkcie 11.1.8. Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.----------

11.6. W przypadku, o którym mowa w punkcie 11.1.9. Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o której mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy. ----------

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

11.8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru Budynku lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----

§ 12.
SKUTECZNOŚĆ ODSTĄPIENIA I OBOWIĄZKI Z NIM ZWIĄZANE

12.1. Stawający oświadczają, że: ----------

12.1.1. w każdym przypadku, oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy jest skuteczne, jeśli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia z Działu III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości i jest złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, ----------

12.1.2. oświadczenie woli Dewelopera o odstąpieniu od niniejszej umowy wymaga co najmniej formy pisemnej ----------

12.1.3. w każdym przypadku złożenia przez Dewelopera oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy Nabywca zobowiązuje się wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia z Działu III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości opisanej w § 1 w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym i dostarczyć je

Deweloperowi w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia otrzymania oświadczenia o odstąpieniu. ----------

12.1.4. Ponadto Stawający postanawiają, że w przypadku nie wykonania przez Nabywcę zobowiązania wynikającego z ust. 12.1 powyżej lub uchybienia przez Nabywcę terminowi określonemu w 12.1.3. niniejszego paragrafu, będzie on zobowiązany do naprawienia Deweloperowi szkody wynikającej z niewykonania lub nienależytego wykonania przez niego zobowiązania i wypłacenia Deweloperowi stosownego odszkodowania. ----------

12.2. Nabywca niniejszym udziela Deweloperowi pełnomocnictwa do złożenia oświadczenia o wyrażeniu zgody na wykreślenie ujawnionego na jego rzecz, na wniosek zawarty w niniejszej Umowie roszczenia (w oświadczeniu o wyrażeniu zgody na wykreślenie roszczenia w imieniu Nabywcy Deweloper zobowiązany jest złożyć w związku z tym oświadczenie, iż odstąpił od umowy z przyczyn o których mowa w § 11.7 lub 11.8. Pełnomocnictwo jest ważne do dnia zawarcia Umowy Przyrzeczonej. Deweloper zobowiązuje się, że nie skorzysta z powyższego pełnomocnictwa upoważniającego do wyrażenia zgody na wykreślenie roszczenia przed upływem 21 (dwadzieścia jeden) dni od złożenia oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej Umowy przez Dewelopera. --------

12.3. Stawający ustalają, że w przypadku skutecznego odstąpienia od umowy, Deweloper zwróci Nabywcy wpłacone przez niego kwoty wypłacone Deweloperowi przez Bank z Rachunku Indywidualnego w terminie 30 dni od dnia doręczenia mu oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy na jego rachunek numer ****. Odnośnie środków zaewidencjonowanych na Rachunku Indywidualnym, a nie wypłaconych jeszcze przez Bank Deweloperowi, Bank wypłaci środki przypadające Nabywcy na warunkach opisanych w Umowie Rachunku Powierniczego. ----------

12.4. W każdej sytuacji, gdy prawa i roszczenia Nabywcy wynikające z niniejszej Umowy zostały ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości lub po złożeniu wniosku o ujawnienie tych praw, przez którąkolwiek ze Stron niniejszej Umowy zostało wykonane prawo odstąpienia, termin przewidziany na zwrot kwot wpłaconych przez Nabywcę rozpoczyna swój bieg po doręczeniu przez Nabywcę należycie sporządzonej zgody (poprawnej pod względem formalnym) na wykreślenie praw i roszczeń Nabywcy wynikających z niniejszej Umowy.----------

§ 13.

DORĘCZENIA

13.1. Strony będą doręczać sobie oświadczenia związane z niniejszą umową pod adresami:
dla Sprzedającej Spółki: ***
dla Nabywcy: ****

13.2. Zawiadomienia i oświadczenia Stron kierowane do drugiej Strony wymagają formy pisemnej lub formy z podpisem notarialnie poświadczonym, gdy niniejsza Umowa lub przepisy prawa tak stanowią. W pozostałym zakresie strony przyjmują za wystarczającą formę dokumentową.----------

13.3. Zmiana albo rozwiązanie niniejszej umowy wymaga formy aktu notarialnego, za wyjątkiem, gdy z niniejszej umowy wyraźnie wynika inaczej. ----------

13.4. Oświadczenia składane w związku z niniejszą umową traktowane będą jako złożone z chwilą, gdy doszły do odbiorcy oświadczenia w taki sposób, że mógł zapoznać się z jego treścią. ----------

§ 14.

RODO

14.1. Nabywca potwierdza, że zapoznał się z informacjami, o których mowa w art.13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych RODO), zawartymi w przekazanej przez Dewelopera odrębnie klauzuli informacyjnej oraz potwierdza, że został poinformowany, że przetwarzanie przekazanych przez niego danych osobowych w sposób opisany w tej klauzuli dotyczyć będzie realizacji niniejszej Umowy oraz Umowy Przyrzeczonej. ----------

14.2. Nabywca przyjmuje do wiadomości, że w związku z zawarciem przez Dewelopera z Bankiem Umowy Rachunku Powierniczego, administratorem danych osobowych Nabywcy będzie również Bank dla celów wykonywania Umowy Rachunku Powierniczego. Nabywca przyjmuje do wiadomości, że Bank otrzymywać będzie jego dane osobowe od Dewelopera i wyraża zgodę na przekazanie egzemplarza niniejszej umowy do Banku. ----------

§ 15.

POUCZENIA

15.1. Notariusz poinformowała stawających o treści: ----------

- art. art. 64, 200- 209, 221, 285 i nast., 481,483 i 484 Kodeksu cywilnego, -
- art. 626^{10} Kodeksu postępowania cywilnego, ----------
- stosownych przepisów ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu rodzinnego (Dz.U.2011 Nr 232, poz. 1377). ----------

15.2. Koszty niniejszego aktu, w tym opłatę sądową oraz koszty wypisów wydawanych przy zawarciu Umowy ponoszą strony w częściach równych.----------

15.3. Podatku od czynności cywilnoprawnych nie pobrano, ponieważ czynność dokumentowana niniejszym aktem nie jest objęta dyspozycją art. 1 ustawy z dnia 09 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych /tekst jednolity Dz. U. z 2010 roku, Nr 101, poz. 649 z późn. zm.----------

§ 16.

Załączniki

Integralną część Umowy stanowią Załączniki: ----------

Załącznik nr 1 – Kopia decyzji nr 201/2023 z dnia 13.02.2023 r., ----------

Załącznik nr 2 – Plan sytuacyjny Przedsięwzięcia Deweloperskiego ----------

Załącznik nr 3 – Specyfikacja techniczna, ----------

Załącznik nr 4 – Rzut Budynku, ----------

Załącznik nr 5 – Prospekt Informacyjny (*tylko w przypadku zmian w Prospekcie pomiędzy zawarciem Umowy rezerwacyjnej a Umowy Deweloperskiej)*

§ 17.

WNIOSEK WIECZYSTOKSIĘGOWY

17.1. Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem umowy jej Strony żądają, aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 ust.4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następujące żądanie:----------

wpis w dziale **III** księgi wieczystej **Kw WA1P/00105113/8** roszczenia o wybudowanie budynku i przeniesienie prawa własności nieruchomości na rzecz ***** PESEL: ****** i ****** PESEL: ******.----------

Notariusz poinformował Stawających o brzmieniu art. 626^4 kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej.-

§18.

OPŁATY

Pobrano gotówką od kwoty ******* **zł**:----------

1. opłatę sądową od wniosku o wpis do księgi wieczystej, na podstawie art. 43 pkt 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 90, poz. 594 z późn. zm.), gotówką ----------***** zł ;
2. Taksę notarialną na podstawie § 5 w zw. z § 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U. Nr 148, poz. 1564 ze zm) w kwocie: ----------******* zł
3. Podatek VAT w wysokości 23 % od taksy notarialnej na podstawie art. 41 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 54, poz. 535):-------
   ----------****** zł

   Opłata sądowa pobrana przy akcie będzie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego..----------

   Podane wyżej kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT (łącznie 246,00 zł) oraz kosztów wypisów z tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów.----------

AKT TEN ZOSTAŁ ODCZYTANY, PRZYJĘTY I PODPISANY.