

PROSPEKT INFORMACYJNY

z jego zmianą dokonaną dnia 14 stycznia 2025 roku

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	ComfortLife Development Sp. z o.o. sp.k KRS 0000727797	
Adres	ul. Puławska 16 lokal U8, 05-500 Piaseczno	
Nr NIP i REGON	NIP: 7010817835	REGON: 369971284
Nr telefonu	+48 662 100 801	
Adres poczty elektronicznej	j.michalowska@comfortlife.eu	
Nr faksu	-	
Adres strony internetowej dewelopera	https://willawrzos.com.pl/	

II. DO WIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Willa Wrzos od 1 do 10, 05-500 Julianów gm. Piaseczno
Data rozpoczęcia	23.11.2018 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	08.02.2021 r.

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres i numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	Julianów, ul. Lidii Wysockiej nr dz. ew. 350-358, obręb 0020
Numer księgi wieczystej	WA11/00043969/3 – prowadzona dla działek gruntu numer 350, 351, 352, 353, 354, 356, 357, 358 WA11/00061395/0 - prowadzona dla działek gruntu numer 355 i 311
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	hipoteka umowna łączna do kwoty 13.068.000,00 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Ostrowi Mazowieckiej z siedzibą w Ostrowi Mazowieckiej
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	-
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w	Linia kolejowa o bardzo małym ruchu pociągów towarowych – linia dostarczająca węgiel kamienny do elektrociepłowni Siekierki

Z komentarzem [N11]: wyróżniono zakres zmian prospektu informacyjnego z dnia 10 maja 2024 roku dokonanego w dniu 14 stycznia 2025 roku, na skutek wniosku dewelopera została założona nowa księga wieczysta dla działek numer 355 i 311

Z komentarzem [N12]: Wpisano hipotekę ustanowioną w trybie prawa bankowego za zabezpieczenie kredytu udzielonego deweloperowi

sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ⁹⁾	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
	Miejscowy plan rewitalizacji
	Miejscowy plan odbudowy
	Inne ⁴⁾
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – oznaczenie 8.MNU Przeznaczenie podstawowe: -Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej oraz usługi nieuciążliwe w formie wolnostojącej; -Dopuszcza się przeznaczenie części pomieszczeń w budynkach mieszkalnych na cele usług nieuciążliwych – zgodnie z przepisami prawa budowlanego;

		-Dopuszcza się lokalizację usług publicznych; Przeznaczenie dopuszczalne -Elementy podziemnej i naziemnej infrastruktury technicznej takie jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków;
	Maksymalna intensywność zabudowy	- 0,8
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	
	Maksymalna wysokość zabudowy	- ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 11 m (maksymalnie 3 kondygnacje)
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Powierzchnia biologicznie czynna -Minimum 50% dla każdej działki budowlanej;
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2 miejsca na lokal mieszkalny
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu pomocnego 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

- 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 sprawie:

1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (CPK),

2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,

3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej rolin, zwierząt i grzybów),

4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,

5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,

6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,

7) uznania zabytku za pomnik historii,

8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,

9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

Ustalenia obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁹⁾	Przeznaczenie terenu	-Od północy oznaczenie 22 MN zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, od południa 4 MW zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności i usług nieuciążliwych; działki są już zabudowane, od wschodu zieleni izolacyjna,
	Maksymalna intensywność zabudowy	-od północy max intensywność 0,6 dla zab. Jednorodzinnej i bliźniaczej oraz 0,8 dla zab. Szeregowej; od południa max intensywności zabudowy 1.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	-od północy max intensywność 0,6 dla zab. Jednorodzinnej i bliźniaczej oraz 0,8 dla zab. Szeregowej; od południa max intensywności zabudowy 1.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	-
	Maksymalna wysokość zabudowy	- od północy 11 m, od południa 14 m

	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	- od północy 50%, od południa 40% dla każdej działki budowlanej
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	- 2 miejsca postojowe na lokal
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	- Nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	Nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu po o onego na obszarach szczególnego zagrożenia powodziom	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	wymagania dotyczą ce 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 ¹⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	- budowa drogi wojewódzkiej - 1KD-G(w)
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	-
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	-
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	-
	miejscowych planach odbudowy	-
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	-
	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	-
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	-
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	-
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	-

5. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.		
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	-

¹⁾ Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności ci budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie cieków, spalarnie mieci, wysypiska, cmentarze.

	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	-
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	-
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	-
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	-
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	-
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie ²
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie ²
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak ²	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja ostateczna nr 1286/2017 z dnia 03.08.2017 roku wydana przez Starostę Piaseczyńskiego, przeniesiona Decyzją ostateczną nr 826/2020 z dnia 26.06.2020 roku wydaną przez Starostę Piaseczyńskiego, zmieniona Decyzją ostateczną nr 1736/2021 z dnia 11.08.2021 roku wydaną przez Starostę Piaseczyńskiego, zmieniona Decyzją ostateczną nr 2780/2021 z dnia 30.12.2021 roku wydaną przez Starostę Piaseczyńskiego	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 2825 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	15.05.2024 r. – 31.05.2026 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	8
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	0m (zabudowa szeregowa)
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	PN-ISO9836:2015-12	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	25% środki własne, 75% kredyt
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Bank Spółdzielczy w Ostrowi Mazowieckiej
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy ²
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷	0,45%

⁷ Zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

* Niepotrzebne skreślić

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	W dniu 10.07. 2024 r. Deweloper zawarł z Bankiem Spółdzielczym w Ostrowi Mazowieckiej z siedzibą w Ostrowi Mazowieckiej (KRS 0000087012, REGON 000508690, NIP 759-000-27-35) („Bank”) umowę otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego stanowiącego środek ochrony wpłat dokonywanych przez Nabywcę w ramach Zadania Inwestycyjnego, z której wynika m.in.: a. Bank prowadzi otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy dla Dewelopera. związany z Zadaniem Inwestycyjnym, o numerze 1; b. w celu obsługi wpłat i wypłat dokonywanych przez poszczególnych nabywców na rachunek, Bank, otwiera dla każdego nabywcy indywidualny numer otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, na podstawie złożonego przez Dewelopera wykazu nabywców, z którymi będzie podpisywał umowy deweloperskie; c. przyporządkowany przez Bank numer indywidualny otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego dla poszczególnych nabywców Deweloper wpisuje do danej Umowy deweloperskiej z poszczególnymi nabywcami; d. wpłaty środków pieniężnych przez poszczególnych nabywców na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy odbywać się będą na warunkach i w terminach określonych w danej umowie deweloperskiej, przy czym pierwsza wpłata na rachunek powinna nastąpić w terminie do 12 miesięcy od dnia otwarcia rachunku. e. wpłaty na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy mogą być dokonywane przez nabywców w formie gotówkowej w placówkach Banku, w placówkach Poczty Polskiej lub w placówkach innych banków oraz bezgotówkowo z rachunku bankowego prowadzonego w innej placówce Banku lub w innym banku. f. w razie wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko Deweloperowi - środki znajdujące się na rachunku nie podlegają zajęciu. g. w razie ogłoszenia upadłości Dewelopera - środki pieniężne znajdujące się na otwartym rachunku mieszkaniowym podlegają wyłączeniu z masy upadłości. h. w związku z realizacją Umowy deweloperskiej 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, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie Zadania Inwestycyjnego oraz ceny Budynku Mieszkalnego. i. przed wypłatą środków pieniężnych Bank dokonuje kontroli realizacji poszczególnych etapów Zadania Inwestycyjnego / ujętych w harmonogramie Zadania Inwestycyjnego; kontrola obejmuje sprawdzenie dokumentacji związanej z realizacją Zadania Inwestycyjnego oraz ocenę stanu faktycznego. W trakcie kontroli Bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym Zadania Inwestycyjnego. Koszty kontroli ponosi Deweloper. j. w przypadku zakończenia ostatniego etapu Zadania Inwestycyjnego, określonego w jego harmonogramie, Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z Umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca. k. w celu realizacji przez Bank wypłaty środków z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego Deweloper składa w placówce Banku prowadzącej rachunek dyspozycję wypłaty będącą jednocześnie oświadczeniem o spełnieniu warunków Umowy deweloperskiej oraz o niezaleganiu z rozliczeniami z głównym wykonawcą oraz podwykonawcami, na formularzu obowiązującym w Banku. l. Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wyłącznie w celu realizacji Zadania Inwestycyjnego, dla którego prowadzony jest ten rachunek. Bank prowadzący otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, na żądanie Nabywcy, informuje Nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach z rachunku. m. Prawo wypowiedzenia umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie Bankowi i tylko z ważnych powodów. Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z prowadzeniem otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego przez Bank.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Ostrowi Mazowieckiej

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	I ETAP – do 31.05.2024 r. – Grunt, projekt, prawomocne pozwolenie na budowę, organizacja terenu budowy, prace przygotowawcze ziemne – 25%. II ETAP – do 30.08.2024 r. – Wykonanie fundamentów – zakończenie stanu zero dla budynków P, R, S – 10%. III ETAP – do 31.10.2024 r. – Wykonanie fundamentów – zakończenie stanu zero dla budynków K,L,M,N,O – 15% IV ETAP – do 31.12.2024 r. – Wykonanie stanu surowego otwartego dla budynków P, R, S bez schodów wewnętrznych – 10%. V ETAP – do 31.03.2025 r. – Wykonanie stanu surowego otwartego dla budynków K,L,M,N,O bez schodów wewnętrznych – 10% VI ETAP – do 31.05.2025 r. – Wykonanie stanu surowego zamkniętego dla budynków P, R, S – 10% VII ETAP – do 31.08.2025 r. – Wykonanie stanu surowego zamkniętego dla budynków K,L,M,N,O – 10% VIII ETAP – do 31.05.2026 r. – Zakończenie prac wewnątrz (tynki, posadzki, drzwi wejściowe) i na zewnątrz budynków K, L, M, N, O, P, R, S (elewacja, przekrycie dachowe) wraz z instalacjami wewnętrznymi i zewnętrznymi oraz wykonanie zagospodarowania terenu zgodnie ze standardem wykończenia tj. drogi wewnętrzne, ogrodzenie ogródków przydomowych przygotowanych pod zieleń do własnej aranżacji; uzyskanie pozwolenia na użytkowanie – 10%.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Ceny nie podlegają waloryzacji
WARUNKI ODSĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ O DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
Warunkach, 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 o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Zgodnie z Ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym 1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku: 1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2; 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 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 deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie wynikającym z tych umów; 7) w przypadku gdy deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 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; 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, 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; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15; 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, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, 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, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3. 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. 6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1. 7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, 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. 8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy

	deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.
INNE INFORMACJE	
I. Informacja o: 1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie 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 o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje. II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z: 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości; 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej; 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu; 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku: a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata - sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku, b) realizacji inwestycji przez spółkę celową - sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej; 5) projektem budowlanym; 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu; 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu; 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu; 9) dokumentem potwierdzającym: a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje. III. Informacja: Środki pieniężne zgromadzone w Banku Spółdzielczym w Ostrowi Mazowieckiej, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. p Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177). Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów: - ochrona środków dotyczący sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Spółdzielczego w Ostrowi Mazowieckiej, - 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 równowarto w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowarto w złotych 100 000 euro,	

- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- **Bank Spółdzielczy w Ostrowi Mazowieckiej** korzysta także z następujących znaków towarowych:

Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>.

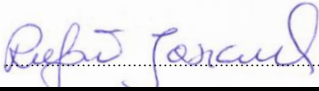
Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (dz. U. z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432 680 815 i 1177).

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

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 zł	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	m2	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 zł/ m2	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	30.11.2026 r.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w których 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 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	2
	Technologia wykonania	jak w załączniku nr 1 (standard wykonania budynku i lokalu)
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	jak w załączniku nr 1 (standard wykonania budynku i lokalu)
	Liczba lokali w budynku	2
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	2 miejsce postojowe
	Dostępne media w budynku	- woda i kanalizacja miejska - Internet światłowodowy - gaz ziemny - kanalizacja deszczowa z terenów utwardzonych odprowadzana do zbiornika na dz. ew. 311
	Dostęp do drogi publicznej	Tak, poprzez działkę nr ew. 355
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Zgodnie z załącznikiem nr 2	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Zgodnie z załącznikiem nr 2	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	30.11.2026 r.	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	30.11.2026 r.	
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. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego
2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym
3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych cech uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
4. Standard wykończenia

Standard wykończenia

KONSTRUKCJA BUDYNKU	
Fundamenty	Ławy żelbetowe, ściany fundamentowe żelbetowe
Ściany konstrukcyjne	Cegła silikatowa gr. 18 cm,
Ściany międzylokalowe	Cegła silikatowa akustyczna gr. 18 cm,
Stropy	Stropy żelbetowe monolityczne
Elewacje	metoda lekka - mokra (styropian i/lub wełna mineralna o grub.15 cm + tynk sylikatowo-sylikonowy)
Dach	Konstrukcja: więźba dachowa drewniana; Pokrycie - blacha; w części stropodach
Schody	Żelbetowe tylko na I piętro
Wentylacja	Grawitacyjna w miejscach wymaganych przepisami;
ELEMENTY WYKOŃCZENIA LOKALU	
Ścianki działowe	cegła silikatowa i/lub – płyta g-k pełna i/lub cegła ceramiczna i/lub bloczek komórkowy Ytong o grubości 7,5 cm
Tynki	Gipsowe III kat. tynki gipsowe nakładane maszynowo na ścianach i sufitach parteru i pierwszego piętra w łazienkach i wc tynki gipsowe zacierane na ostro
Podłóże pod posadzki i posadzki	szlichta cementowa zatarta na ostro na izolacji termicznej i akustycznej ze styropianu na parterze i pierwszym piętrze
Okna	stolarka okienna PCV w kolorze antracyt/szary (od zewnątrz) o współczynniku U=1,0 W/m2K.
Parapety	Bez parapetów wewnętrznych
Drzwi wejściowe	Antywłamaniowe drzwi wejściowe do budynku – okleinowane,
Drzwi wewnętrzne	Bez drzwi. Otwór przygotowany do montażu ościeżnicy i skrzydła po tynkach. wg standardu ościeżnic regulowanych
Malowanie ścian i sufitów	Bez malowania
INSTALACJE	
Instalacja CO	- W pełni zrealizowana z dwufunkcyjnym piecem gazowym instalacja centralnego ogrzewania na parterze i piętrze - z tworzyw sztucznych w systemie trójnikowym, rury rozprowadzane w warstwach podbudowy posadzki, w łazienkach grzejnik rurowy drabinkowy

	- Wentylacja grawitacyjna w miejscach wymaganych przepisami, - Na poddasze nieużytkowe wyprowadzone piony instalacji c.o. cw.u. i wod-kan
Instalacja wodno – kanalizacyjna	- Odprowadzenie wykonane do punktu zgodnie z rzutem lokalu - Rury z tworzyw sztucznych rozprowadzane w warstwach podbudowy posadzki do miejsca usytuowania przyboru. - Podejścia pionowe wykonane natynkowo
Instalacja elektryczna	Zgodna z normą bez osprzętu elektryczna – podtynkowa, miedziana, z zabezpieczeniem przeciwporażeniowym, tablica mieszkaniowa (TM) W kuchni - dla kuchni elektrycznej wypust z kostką zaciskową umieszczoną w puszcze (odrębnie zabezpieczone w TM), gniazda wtykowe dla okapu i zmywarki. W pokojach - gniazda wtykowe w ilości jedno gniazdo podwójne na każde rozpoczęte 6m² pokoju Balkon, taras, ogródek – wypust oświetlenia zewnętrznego nad wejściem. media RTV, internet, w salonie gniazdo RTV SAT(z dwoma wejściami) oraz gniazdo internetowe w pozostałych pokojach po jednym gnieździe sygnałowym, pod domofon na parterze oraz piętrze, skrzynka dostępową instalacji sygnałowych w obrębie mieszkania, instalacja alarmowa – okablowanie bez czujek oraz bez centralek
Instalacja gazowa	Doprowadzona do pieca CO
Wyposażenie	indywidualne liczniki wody zimnej, indywidualne liczniki gazu, indywidualne liczniki energii elektrycznej
Grzejniki	bez zaworów regulacyjnych, o ile dotyczy
OTOCZENIE	
Chodniki	kostka betonowa; dojścia do budynków teren zielony do własnej aranżacji i/lub ekokratka, zgodnie z PZT
Droga wewnętrzna	kostka betonowa i/lub ekokratka, zgodnie z PZT
Ogrodzenie	osiedle ogrodzone bez wydzielonych ogrodzeń przed budynkami – przestrzeń otwarta
Brama wjazdowa	Wspólna automatyczna brama wjazdowa na pilota realizowana w formie szlabanu lub bramy
Instalacja domofonowa	Wspólna instalacja domofonowa kablowa lub bezprzewodowa