

PROSPEKT INFORMACYJNY
dla przedsięwzięcia deweloperskiego
pod nazwą „Fortowa Residence”

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	FLORYDA GROUP SP. Z O.O. KRS 0000744294 Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)	
Adres	UL. ESTRADY 13D, 05-080 MOŚCISKA Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych	
Numer NIP i REGON	NIP, o ile został nadany 7010840432	REGON, o ile taki posiada 380972639
Numer telefonu	505 014 555 662 161 616	
Adres poczty elektronicznej	biuro@nikod.pl	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.nikod.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. Mościckiego 8, Lipków gmina Stare Babice
Data rozpoczęcia	14-11-2019
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	05-11-2020

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Łomianki Dolne, ul. Wiślana 11/13
Data rozpoczęcia	10-11-2020
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	29-09-2023

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU**

Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	Blizne Łaszczyńskiego, ul. Fortowa 24, 143207_2 Stare Babice 0003 Blizne Łaszczyńskiego, działki gruntu o numerach ewidencyjnych: 1/1
Nr księgi wieczystej	KW nr WA1P/00061582/5
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	BRAK
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	Nie dotyczy
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	Zgodnie z Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice stanowiącego treść uchwały nr VIII/55/11 Rady Gminy Stare Babice z dnia 30-06-2011r.

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 przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się jedynie informację „Brak planu”.

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji; w przypadku studium – link do strony internetowej, na której jest zamieszczone, link do geoportalu, na którym przedstawiono granice ustaleń aktu
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	https://starebabice.e-mapa.net?userview=761
	Miejscowy plan rewitalizacji	Stare Babice - System Informacji Przestrzennej (e-mapa.net)
	Miejscowy plan odbudowy	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice stanowiącego treść
	Inne ⁴	uchwały nr VIII/55/11 Rady Gminy Stare Babice z dnia 30-06-2011r.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	MN1 -zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 20-1KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej (ul. Hubala Dobrzańskiego)
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	MIN - MAX 1,0
	Maksymalna wysokość zabudowy	7,5M
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	MIN. 50%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Min. 2 na budynek mieszkalny-lokal
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Działka położona jest poza otuliną Kampinoskiego Parku Narodowego, poza obszarem Natura 2000, poza strefami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Projektowane obiekty budowlane nie stanowią zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia. Zasięg możliwych uciążliwości związanych z przyszłą eksploatacją budynków nie będzie wykraczał poza granice nieruchomości

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

- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (Centralny Port Komunikacyjny),
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
- 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
- 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
- 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
- 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 7) uznania zabytku za pomnik historii,
- 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
- 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie stwierdzono niekorzystnych warunków geodynamicznych.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy przedmiotowej działki
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy przedmiotowej działki
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Przedmiotowe budynki nie będą wprowadzały ograniczeń w dostępie do drogi publicznej oraz infrastruktury inżynierskiej dla innych budynków lub potencjalnych inwestycji.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Oddziaływanie w świetle warunków technicznych. Projekt zagospodarowania terenu dla projektowanego przedsięwzięcia spełnia wymagania z § 12 oraz § 13 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a działki sąsiednie nie znajdują się w obszarze oddziaływania przedmiotowej inwestycji. Projektowana inwestycja nie wpłynie na pogorszenie się warunków użytkowania terenu, nie spowoduje też zagrożeń dla środowiska naturalnego. Projektowane urządzenia i instalacje, sposób odprowadzenia nieczystości i wody opadowej, gromadzenia odpadów, zapewnia całkowity brak wpływu na jakość środowiska naturalnego w obszarze planowanej inwestycji.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów,	Przeznaczenie terenu	https://starebabice.e-mapa.net?userview=838
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	

znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵	Maksymalna wysokość zabudowy	
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	
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	Nie dotyczy	Nie dotyczy
	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
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	BRAK

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

w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	BRAK
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	BRAK
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	BRAK
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	BRAK
	miejscowych planach odbudowy	BRAK
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	BRAK
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	BRAK
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	BRAK
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	BRAK

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

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	BRAK
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie *
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie *
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	nie*	tak*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	DECYZJA NR 264/2024; STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku		
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Starostwo Powiatu Warszawskiego Zachodniego	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	30.04.2026 r.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	24.05.2024r. – 30.04.2026r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	W ramach przedsięwzięcia Deweloperskiego wybudowane zostaną 2 budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalowych
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Minimalna odległość między budynkami wyniesie 9m

* Niepotrzebne skreślić (kliknąć dwukrotnie na tekst).

Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	ŚRODKI WŁASNE
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty 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	W związku z realizacją przez dewelopera 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 przedsięwzięcia deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz ceny lokalu mieszkalnego. W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, 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.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	mBANK S.A.	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	1. Zakup gruntu, prawomocne pozwolenie na budowę, niwelacja terenu, prace geodezyjne, w terminie do dnia 30.06.2024 roku, szacunkowy koszt etapu w całkowitych kosztach Przedsięwzięcia Deweloperskiego – 20 % 2. Prace ziemne, wykonanie fundamentów, izolacje termiczne i przeciwwilgociowe fundamentów, obsypanie fundamentów, w terminie do dnia	

* Niepotrzebne skreślić.

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

	31.07.2024 roku, szacunkowy koszt etapu w całkowitych kosztach Przedsięwzięcia Deweloperskiego – 10 % 3. Ściany nośne partery, strop nad parterem, schody żelbetowe, w terminie do dnia 31.12.2024 roku, szacunkowy koszt etapu w całkowitych kosztach Przedsięwzięcia Deweloperskiego – 15 % 4. Ściany nośne pietra, strop nad piętrem, wieniec, w terminie do dnia 28.02.2025 roku, szacunkowy koszt etapu w całkowitych kosztach Przedsięwzięcia Deweloperskiego – 15% 5. Izolacja dachu, kominy, stolarka okienna, instalacja elektryczna (okablowanie), instalacja hydrauliczna (piony), w terminie do dnia 30.04.2025 roku, szacunkowy koszt etapu w całkowitych kosztach Przedsięwzięcia Deweloperskiego – 10% 6. Tynki wewnętrzne, instalacja hydrauliczna (poziomy), wylewki, w terminie do dnia 30.09.2025 roku, szacunkowy koszt etapu w całkowitych kosztach Przedsięwzięcia Deweloperskiego – 10 % 7. Ocieplenie budynku, stolarka drzwiowa, brama garażowa, rozdzielnia elektryczna, utwardzenie z kostki przed budynkiem w terminie do dnia 31.12.2025 roku, szacunkowy koszt etapu w całkowitych kosztach Przedsięwzięcia Deweloperskiego – 10% 8. Ogrodzenia ogródków i uzyskanie pozwolenia na użytkowanie, w terminie do dnia 30.04.2026 roku, szacunkowy koszt etapu w całkowitych kosztach Przedsięwzięcia Deweloperskiego – 10 %
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	W cenie zawarty jest podatek VAT, który w odniesieniu do sprzedaży lokali mieszkalnych na dzień sporządzenia prospektu wynosi 8 % w odniesieniu do tej części lokalu, która nie przekracza 150 m2; W przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawnych, odnośnie wysokości stawek podatku od towarów i usług, w trakcie obowiązywania umowy deweloperskiej, cena wyliczona w umowie deweloperskiej ulegnie odpowiedniej zmianie z tego wynikającej. Jeżeli powołana zmiana przepisów prawnych, spowoduje wzrost ceny, o której mowa w umowie deweloperskiej, Nabywca jest uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej na warunkach szczegółowo opisanych w umowie deweloperskiej. W razie rezygnacji z prawa odstąpienia lub upływu terminu do jego wykonania powstała różnica zostanie rozliczona przez strony przed zawarciem umowy

	ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia własności lokalu wraz z prawami z nim związanymi. W przypadku, gdy dokonane zgodnie z zasadami określonymi w umowie deweloperskiej pomiary wskażą powierzchnię lokalu większą lub mniejszą od określonej powierzchni projektowanej o więcej niż 2%, to cena zostanie odpowiednio skorygowana zgodnie z zasadami ustalenia ceny Lokalu wynikającymi z postanowień umowy deweloperskiej. Na żądanie Dewelopera cena brutto lokalu może podlegać waloryzacji, jednak nie więcej niż o 2 %, proporcjonalnie do wzrostu publikowanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego wskaźnika cen obiektów budowlanych dla obiektów „Budynek wolnostojący jednorodzinny, bez podpiwniczenia”, za okres liczony od miesiąca zawarcia umowy deweloperskiej a miesiącem poprzedzającym miesiąc, w którym nastąpi zakończenie prac budowlanych budynku (co zostanie stwierdzone wpisem w dzienniku budowy), w którym znajdować się będzie lokal, jeżeli wskaźnik ten za cały ten okres przekroczy 6%. W przypadku zaprzestania publikacji powołanego wskaźnika – do waloryzacji ceny zastosowanie znajdzie wskaźnik który go zastąpi lub najbardziej do niego zbliżony. Jeżeli Deweloper zażąda zastosowania klauzuli waloryzacyjnej Nabywca jest uprawniony do odstąpienia od umowy Deweloperskiej. W razie rezygnacji z prawa odstąpienia lub upływu terminu do jego wykonania powstała różnica zostanie rozliczona przez strony przed zawarciem umowy ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia loklu wraz z prawami z nim związanymi.
--	--

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM

Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym

- 1) jeżeli umowa deweloperska objęta niniejszym aktem nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 Ustawą Deweloperską, albo elementów, o których mowa w art. 36 Ustawą Deweloperską,
 - 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej objętej niniejszym aktem, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej,
 - 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy Deweloperskiej 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 objętą niniejszym aktem, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy,
 - 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską objętą niniejszym aktem, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego,
 - 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej objętej niniejszym aktem, w terminie wynikającym z umowy objętej niniejszym aktem,
 - 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 Deweloperskiej,
 - 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 Deweloperskiej,
 - 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, 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 Deweloperskiej,
 - 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej,
 - 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku - Prawo upadłościowe,
- W przypadkach, o których mowa w ust. 2 pkt. od 1 do 5, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.
- W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej Nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego

upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy; Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia,

W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 7, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej,

W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 8, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia,

W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 9, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Umowy Deweloperskiej,

13) w przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawnych, odnośnie wysokości stawek podatku od towarów i usług, w trakcie obowiązywania umowy deweloperskiej, jeżeli powołana zmiana przepisów prawnych, spowoduje wzrost Ceny, Nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia otrzymania przez Nabywcę pisma od Dewelopera informującego o zmianie Ceny na skutek zmian zasad opodatkowania lub stawek podatkowych w podatku od towarów i usług, ale nie później niż w terminie do dnia 31 grudnia 2027 roku.

14) Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku, gdy powierzchnia Lokalu zmierzona zgodnie z zasadami określonymi w umowie deweloperskiej będzie różniła się od powierzchni określonej w umowie deweloperskiej o więcej niż 2% - w terminie 30 dni od dnia otrzymania przez Nabywcę protokołu pomiaru od Dewelopera informującego o zmianie powierzchni, ale nie później niż w terminie do dnia 31 grudnia 2027 roku. Postanowień tych nie stosujemy do zmiany powierzchni Lokalu, na skutek nie zakwalifikowania przez właściwy organ powierzchni wchodzących w skład Lokalu schodów/klatki schodowej jako jego powierzchni użytkowej.

15) w przypadku wystąpienia Dewelopera z żądaniem zastosowania klauzuli waloryzacyjnej, o której mowa w § 5. ust. 1 pkt 3 umowy deweloperskiej, Nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia otrzymania przez Nabywcę pisma od Dewelopera informującego o zmianie ceny na skutek zastosowania klauzuli waloryzacyjnej, ale nie później niż w terminie do dnia 31 grudnia 2027 roku.-----

W przypadku skorzystania przez Nabywcę z praw odstąpienia, umowa deweloperska uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. Nie uchybia to wynikającemu z umowy deweloperskiej prawu Nabywcy do żądania zapłaty kary umownej.

Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości roszczenia o przeniesienie własności Lokalu i zostało złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

16) Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego

	w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, 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. Deweloper zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia mimo odstąpienia od umowy. 17) Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej aktem w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikającego z umowy deweloperskiej, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. W przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Dewelopera Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, roszczenia o przeniesieniu własności Lokalu. W przypadku skorzystania przez Dewelopera z praw odstąpienia, o których mowa wyżej umowa powyżej uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. Postanowienia te nie uchybiają prawu Dewelopera do żądania zapłaty kary umownej.
--	---

INNE INFORMACJE

I. Informacja:

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

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

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

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

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

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w mBank S.A., prowadzącym/prowadzącej otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz.U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec mBank S.A.,

- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,

- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,

- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,

- wypłata środków gwarantowanych - co do zasady - następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy,

- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,

- MBANKS.A., korzysta także z następujących znaków towarowych: mBank S.A.:

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe (Dz.U. z 2022 r. poz. 2324, 2339, 2640 i 2707 oraz z 2023 r. poz. 180, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843).

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

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	LOKAL W BUDYNKU wraz z wartością udziału w gruncie, ŁĄCZNIE zł
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 m2
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	LOKAL , CENA 1M2 – ZŁ wraz z wartością udziału w gruncie, ŁĄCZNIE zł

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	Do 30.06.2026	
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	2 kondygnacje naziemne
	Technologia wykonania	Budynki murowane metodą tradycyjną
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Szczegółowy standard inwestycji określony w załączniku do niniejszego prospektu
	Liczba lokali w budynku	2
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	Garaż - 1 miejsce + 1 miejsce postojowe przed budynkiem
	Dostępne media w budynku	prąd, woda, gaz, kanalizacja, internet
	Dostęp do drogi publicznej	Zapewniony poprzez drogę wewnętrzną, na działce 1/1
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokalizacja na podstawie załącznika do niniejszego prospektu, to jest rzutów lokali i PZT	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Powierzchnia użytkowa budynku 1 wynosi 225,82m². Powierzchnia użytkowa budynku 2 wynosi 250,37m². Układ pomieszczeń lokali odzwierciedlono na rzutach lokali stanowiących załączniki do niniejszego prospektu.	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	po uzyskaniu pozwolenia o użytkowaniu	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Do 30-06-2026	

Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	nie dotyczy
Cenę 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 uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
-