

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

14.07.2026 R.

PROSPEKT INFORMACYJNY
dla przedsięwzięcia deweloperskiego
pod nazwą „WILLOWE KAJETANY etap I”

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	FAMILY DEVELOPER SP. Z O.O. KRS: 0000790488 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 REGON	NIP, o ile został nadany 118 219 62 96	REGON, o ile taki posiada 383672406
Numer telefonu	505-014-555	
Adres poczty elektronicznej	biuro@nikod.pl	
Numer faksu	-	
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. Ogrodnicza 51-51D, 05-082 Babice Nowe
Data rozpoczęcia	30.11.2023r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	21.11.2025r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	-
Data rozpoczęcia	-
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-
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 i numer działki ewidencyjnej i obrębu ¹⁾	Ul. Bliska, 05-830 Kajetany dz. nr ew.: 169/13, 383 ob. 0003 Kajetany
Numer księgi wieczystej	WA1P/00160197/3
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	BRAK

¹⁾ Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	-	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	BRAK Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikających z przepisów odrębnych oraz z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Ramowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego	Numer i data aktu normatywnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji; w przypadku studium – link do strony internetowej, na której jest zamieszczone, geoportal: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpgblefi ndmkaj/https://bip.nadarzyn.pl/plik,1305,proj-uchw-w-spr-uchw-studium-zal-nr-1-pdf.pdf https://nadarzyn.e-mapa.net/
	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego 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	M – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
		Minimalna intensywność zabudowy: 0,01 Maksymalna intensywność zabudowy: 0,8 (dla intensywności nadziemnej)

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 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.

	Maksymalna wysokość zabudowy	Do 2,5 kondygnacji
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	70%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2 miejsca postojowe na 1 dom, na własnej działce
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Działka położona jest w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu W.O.CH.K. wraz ze strefą ochrony urbanistycznej, na terenie zmeliorowanym. 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
	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	Dostęp do działki zapewniony jest z drogi prywatnej (współdział), która prowadzi bezpośrednio do drogi publicznej. Na terenie działki przewidziano miejsca postojowe dla samochodów osobowych. Zapewniono dojazd dla służb ratunkowych.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Uzbrojenie terenu: energia elektryczna, woda, szambo, gaz. Wody opadowe odprowadzane na teren działki. Ogrzewanie indywidualne.
	Przeznaczenie terenu	„M” – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

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*	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Minimalna intensywność zabudowy: 0,01 Maksymalna intensywność zabudowy: 0,8 (dla intensywności nadziemnej)
	Maksymalna wysokość zabudowy	Do 2,5 kondygnacji
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	70%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2 miejsca postojowe na 1 dom, na własnej działce
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 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

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

	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości ⁵⁾ , zawarte w:	miejsowych planach zagospodarowania przestrzennego	osiedle mieszkaniowe w Kajetanach, przy ul. Wojskowej zabudowa wielorodzinna Inwestycje drogowe: Gmina planuje modernizację lokalnych dróg, poprawę oświetlenia oraz budowę kanalizacji sanitarnej i odwodnień. Infrastruktura drogowa: W MPZP uwzględniono tereny przeznaczone pod drogi publiczne klasy lokalnej (KDL) oraz drogi wewnętrzne (KDW). Budowa serwerowni
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz rozbudowa sieci dróg i oświetlenia, rozwój terenów usługowo-produkcyjnych wzdłuż trasy S8
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak
	decyzjach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak
	miejsowych 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: Brak	
	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

⁵⁾ 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 pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Nr 510/2026 , Starosta Pruszkowski	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	06.05.2026 r.	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	31.01.2028 r.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	11.05.2026r. - 31.01.2028r.	

* Niepotrzebne skreślić.

Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	2
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	7m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnię użytkową oblicza się wg normy <u>PN-ISO 9836:2022-07</u> zgodnie z nowelizacją ustawy deweloperskiej z 2026r.	
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)	-
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁶⁾	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.	

⁶⁾ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U.) 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 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

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 15.05.2026 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 30.09.2026 roku, szacunkowy koszt etapu w całkowitych kosztach Przedsięwzięcia Deweloperskiego – 15 % 3. Ściany nośne parteru, wieniec żelbetowy, w terminie do dnia 30.11.2026 roku, szacunkowy koszt etapu w całkowitych kosztach Przedsięwzięcia Deweloperskiego – 15 % 4. Wieżba dachowa, kominy, instalacja hydrauliczna (piony), instalacja elektryczna (okablowanie), stolarka okienna w terminie do dnia 30.04.2027 roku, szacunkowy koszt etapu w całkowitych kosztach Przedsięwzięcia Deweloperskiego – 15% 5. Tynki wewnętrzne, izolacja dachu, wylewki, ocieplenie zewnętrzne budynku, instalacja hydrauliczna (poziomy) w terminie do dnia 30.09.2027 roku, szacunkowy koszt etapu w całkowitych kosztach Przedsięwzięcia Deweloperskiego – 15% 6. Stolarka drzwiowa, brama garażowa, rozdzielnica elektryczna, zabudowy GK, utwardzenie z kostki przed budynkiem w terminie do dnia 30.11.2027 roku, szacunkowy koszt etapu w całkowitych kosztach Przedsięwzięcia Deweloperskiego – 10 % 7. Ogrodzenia ogródków, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie w terminie do dnia 31.01.2028 roku,

	szacunkowy koszt etapu w całkowitych kosztach Przedsięwzięcia Deweloperskiego – 10%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	BRAK
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ O DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM (Dz. U. ...)	
Należy opisać, na jakich warunkach 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 ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o 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.----- 3. W przypadkach, o których mowa w ust. 2 pkt. od 1 do 5 niniejszego paragrafu, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej objętej niniejszym aktem, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.----- 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 6 niniejszego paragrafu, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej objętej niniejszym aktem Nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej objętej niniejszym aktem, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy; Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.----- 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 7 niniejszego paragrafu, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej objętej niniejszym aktem, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej.----- 6. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 8 niniejszego paragrafu, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej objętej niniejszym aktem, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.----- 7. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 9 niniejszego paragrafu, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej objętej niniejszym aktem, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Umowy Deweloperskiej,----- 8. W przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w § 3. ust. 1 pkt 2 niniejszego aktu, to jest w przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawnych, odnośnie wysokości stawek podatku od towarów i usług, w trakcie obowiązywania umowy deweloperskiej objętej niniejszym aktem, jeżeli powołana zmiana przepisów prawnych, spowoduje wzrost Ceny, o której mowa w § 3. ust 1. niniejszego aktu, Nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej objętej niniejszym aktem 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 2029 roku.----- 9. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej objętej niniejszym aktem w przypadku, gdy powierzchnia lokalu mieszkalnego oraz pomieszczeń przynależnych zmierzona zgodnie z zasadami określonymi w § 1. ust. 1 pkt. 11 niniejszej umowy będzie różniła się od powierzchni określonej w § 1. ust. 1 pkt. 7 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 2029 roku. ----- 10. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z praw odstąpienia, o których mowa wyżej umowa deweloperska objęta niniejszym aktem uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy deweloperskiej objętej niniejszym aktem; postanowienia niniejszego
--	---

	ustępu nie uchybiają wynikającemu z ust. 1 niniejszego paragrafu prawu Nabywcy do żądania zapłaty kary umownej. ----- 11. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej objętej niniejszym aktem w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej objętej niniejszym aktem, 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 odsetek za okres opóźnienia mimo odstąpienia od umowy. ----- 12. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej objętej niniejszym aktem w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikającego z umowy deweloperskiej objętej niniejszym aktem, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. ----- 13. W przypadku skorzystania przez Dewelopera z praw odstąpienia, o których mowa wyżej umowa deweloperska objęta niniejszym aktem uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy deweloperskiej objętej niniejszym aktem; postanowienia niniejszego ustępu nie uchybiają wynikającemu z ust. 1 niniejszego paragrafu prawu Dewelopera do żądania zapłaty odsetek. ----- 14. Deweloper zobowiązuje się niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej objętej niniejszym aktem, zwrócić Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez Bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej objętej niniejszym aktem; postanowienia niniejszego ustępu stosuje się odpowiednio w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej objętej niniejszym aktem przez Dewelopera, zaś 30 dniowy termin na zwrot środków liczony będzie od dnia dojścia tegoż oświadczenia do Nabywcy. ----- 15. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Nabywcę albo Dewelopera, Bank wypłaci Nabywcy przypadające mu środki pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości, niezwłocznie po otrzymaniu skutecznego oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej objętej niniejszym aktem, wraz z potwierdzeniem doręczenia oświadczenia o odstąpieniu deweloperowi; postanowienia zdania poprzedzającego stosuje się odpowiednio w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez syndyka na podstawie art. 98 ustawy Prawo upadłościowe z dnia 28 lutego 2003 roku (tekst jednolity Dz.U. z 2025 roku poz. 794 z późn. zm.) lub przez zarządcę na podstawie art. 298 ustawy Prawo restrukturyzacyjne z dnia z dnia 15 maja 2015 roku (tekst jednolity: Dz.U. z 2026 roku poz. 533). ----- 16. Oświadczenie woli o odstąpieniu od umowy deweloperskiej objętej niniejszym aktem jest skuteczne, jeżeli dołączono do niego zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczeń, wpisanych w księdze wieczystej w związku z zawarciem umowy deweloperskiej objętej niniejszym aktem, złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. -----
--	--

	17. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej objętej niniejszym aktem przez Dewelopera, Nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszezeń, wpisanych w księdze wieczystej w związku z zawarciem umowy deweloperskiej objętej niniejszym aktem; oświadczenie to winno być złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. ----- 18. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej objętej niniejszym aktem, strony przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym, a Bank niezwłocznie po ich otrzymaniu wypłaca środki pieniężne w nominalnej wysokości.
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 ... 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; 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 lub wydrukiem ze strony internetowej tej ewidencji; 3) kopią decyzji o pozwoleniu na budowę; 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej; 5) projektem budowlanym; 6) kopią decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku; 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 zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą 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 zobowiązaniem do jej udzielenia,	

jeżeli takie obciążenie istnieje,

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

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w... [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy], prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec [nazwa banku prowadzącego 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 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, 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,
- [nazwa banku prowadzącego 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, o której mowa w 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).

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	DOM wraz z gruntem, ŁĄCZNIE	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 m2	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	DOM, CENA 1M2 – ZŁ wraz z gruntem, ŁĄCZNIE	
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 ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	30.04.2028r.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej, albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	1 nadziemna
	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	Nie dotyczy
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	2 miejsca garażowe, 2 miejsca postojowe
	Dostępne media w budynku	Prąd, woda, gaz, internet

	Dostęp do drogi publicznej	Obsługa komunikacyjna będzie odbywała się od strony południowo-zachodnie tj. od drogi publicznej ul. Bliska
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie albo 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 z karta lokalu i standardem	
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	
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 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 ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z przepisów odrębnych oraz z istniejącego i planowanego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
