

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego : 05.05.2026 roku

Data sporządzenia prospektu: 05.05.2026 roku

PROSPEKT INFORMACYJNY
DOTYCZY PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO „NOVE JANKI” – ETAP 1

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA


DANE DEWELOPERA		
Deweloper	JANKI SP Z O.O. z siedzibą w Warszawie wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem: 0001193977	
Adres	Plac Bankowy 2, 00-095 Warszawa	
Numer NIP REGON	NIP: 5253060986	REGON: 542710259
Numer telefonu	Tel.: 574221735	
Adres poczty elektronicznej	kontakt@dp-deweloper.pl	
Numer faksu	-	
Adres strony internetowej dewelopera	www.deweloperdomplus.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	Osiedle Orzechowa, Ul. Orzechowa, Kozłów Biskupi, 96-513 Nowa Sucha - realizowane przez spółkę powiązaną osobowo przez Zarząd (DOM+ Sp. z o. o.)
Data rozpoczęcia	2021

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	2023
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Osiedle Jaśminowa, Ul. Jaśminowa, Kozłów Biskupi, 96-513 Nowa Sucha - realizowane przez spółkę powiązaną osobowo przez Zarząd (DOM+ Sp. z o. o.)
Data rozpoczęcia	2022
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	2023
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Osiedle Trojanowska, Ul. Trojanowska, 96-500 Sochaczew - realizowane przez spółkę powiązaną osobowo przez Zarząd (DOM+ Sp. z o. o.)
Data rozpoczęcia	2023
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	2024
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Przeciwko deweloperowi nie prowadzono ani nie są prowadzone żadne postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000zł.

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI ORAZ PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres i numer działki ewidencyjnej i obrębu ¹⁾	ul. Mszczonowska, działki nr: 204/14, 204/13, 204/12, obręb 0006 Janki 05-090 Janki, gmina Raszyn, powiat Pruszkowski
	

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

Numer księgi wieczystej	WA1P/00070187/2	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Na dzień sporządzenia Prospektu w dziale IV księgi wieczystej nr WA1P/00070187/2 nie widnieją żadne wpisy.	
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⁾	W sąsiedztwie inwestycji znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa i magazynowa, tereny rolnicze oraz drogi – gminne, powiatowe, wojewódzkie i krajowe.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak Planu
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne ⁴⁾	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Nie dotyczy
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie dotyczy

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	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	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
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*	Przeznaczenie terenu	Nie dotyczy
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie dotyczy
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: Funkcja mieszkaniowa	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu Budynki jednorodzinne dwulokalowe, w zabudowie bliźniaczej

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

braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	<p>Wysokość zabudowy: max 9m, jednocześnie nie więcej niż 2 pełne kondygnacje nadziemne + ew. poddasze</p> <p>Szerokość elewacji frontowej dwóch budynków łącznie (w zabudowie bliźniaczej): 13m +/- 20%</p> <p>Geometria dachów: kąt nachylenia połaci max 45st, dachy 2- lub wielopołaciowe, kierunek kalenicy – prostopadły lub równoległy do drogi wewnętrznej</p>
	forma architektoniczna	<p>Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy bliźniaczej; dachy dwu- lub wielopołaciowe o kącie nachylenia 25°–45°, kalenica prostopadła lub równoległa do drogi wewnętrznej.</p>
	usytuowanie linii zabudowy	<p>Nieprzekraczalna linia zabudowy: minimum 5 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej.</p>
	intensywność wykorzystania terenu	<p>Udział powierzchni zabudowy: max 18,5% powierzchni terenu inwestycji (działki)</p>
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	<p>Zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy inwestor zobowiązany jest do przestrzegania przepisów w zakresie ochrony środowiska oraz zagospodarowania wód opadowych na terenie własnym.</p>
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	<p>Decyzja o warunkach zabudowy nie zawiera ustaleń w tym zakresie.</p>
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	<p>Teren nie podlega ochronie konserwatorskiej ani archeologicznej.</p>
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	<p>Decyzja o warunkach zabudowy nie zawiera ustaleń w tym zakresie.</p>
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	<p>Obsługa komunikacyjna inwestycji: drogą wewnętrzną (dz. Nr ew.204/19) do ulicy Mszczonowskiej (drogi powiatowej)</p>

		obowiązek zapewnienia min. 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	woda: z własnego ujęcia lub z sieci wodociągowej jeżeli zostanie doprowadzona ścieki: do szczelnego zbiornika lub przydomowej oczyszczalni energia elektryczna: na warunkach gestora (PGE) wody opadowe: zagospodarowanie na własnym terenie
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	minimum 65% powierzchni działki
	Nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,37-0,10
	Wysokość zabudowy	maksymalnie 9 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne + ewentualne poddasze
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości ⁵⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Nie dotyczy
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Nie dotyczy
	decyzjach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy
	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	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy

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 zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy
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	<ol style="list-style-type: none"> 1. Decyzja nr. 429/2026 z dnia 19.03.2026 wydana przez Starostę Pruszkowskiego dla działki nr. 204/14 2. Decyzja nr. 441/2026 z dnia 23.03.2026 wydana przez Starostę Pruszkowskiego dla działki nr. 204/13 3. Decyzja nr. 443/2026 z dnia 23.03.2026 wydana przez Starostę Pruszkowskiego dla działki nr. 204/12 	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	

* Niepotrzebne skreślić.

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	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie prac budowlanych: 21.04.2026r Planowany termin zakończenia prac budowlanych: 15.02.2028r	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	6
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Na każdej z działek 204/14, 204/13, 204/12 powstaną dwa budynki dwulokalne w zabudowie bliźniaczej – razem na jednej działce powstaną cztery niezależne lokale mieszkalne. Odstęp między budynkami na sąsiadujących działkach 11,7m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnie lokali liczone zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022-07.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne: 25% Rachunki powiernicze – wpłaty klientów: 75%
	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 ⁶⁾	0,45%

⁶⁾ Zgodnie z art. 48 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 oraz z 2023 r. poz. 1114) 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

<p>Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy</p>	<p>Rachunek powierniczy zabezpiecza środki finansowe w transakcji między Deweloperem a Klientem. Służy do gromadzenia środków pieniężnych powierzonych deweloperowi przez klienta, na podstawie umowy deweloperskiej. Zgromadzone środki mogą zostać wypłacone deweloperowi w momencie spełnienia warunków określonych w umowie deweloperskiej.</p>																																							
<p>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</p>	<p>1) Bank obsługujący rachunki powiernicze inwestycji 2) Deweloperski Fundusz Gwarancyjny</p>																																							
<p>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="595 571 676 613">Nr. Etapu</th> <th data-bbox="676 571 1038 613">Opis</th> <th data-bbox="1038 571 1241 613">Zaawansowanie</th> <th data-bbox="1241 571 1469 613">Termin zakończenia</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="595 613 676 689">I</td> <td data-bbox="676 613 1038 689">Przygotowanie dokumentacji architektoniczno-budowlanej, uzyskanie pozwolenia na budowę,</td> <td data-bbox="1038 613 1241 689">10%</td> <td data-bbox="1241 613 1469 689">21.04.2026</td> </tr> <tr> <td data-bbox="595 689 676 801">II</td> <td data-bbox="676 689 1038 801">Wykonanie stanu zero budynku: przygotowanie terenu budowy, prace ziemne, wykonanie fundamentów budynków wraz z zasypaniem</td> <td data-bbox="1038 689 1241 801">15%</td> <td data-bbox="1241 689 1469 801">30.09.2026</td> </tr> <tr> <td data-bbox="595 801 676 927">III</td> <td data-bbox="676 801 1038 927">Wykonanie prac murarsko-żelbetowych nadziemna: ściany murowane, strop żelbetowy nad parterem wraz z elementami żelbetowymi</td> <td data-bbox="1038 801 1241 927">20%</td> <td data-bbox="1241 801 1469 927">31.01.2027</td> </tr> <tr> <td data-bbox="595 927 676 1039">IV</td> <td data-bbox="676 927 1038 1039">Wykonanie stanu surowego zamkniętego budynku: strop drewniany nad piętrem, pokrycie dachowe, montaż stolarki okiennej</td> <td data-bbox="1038 927 1241 1039">15%</td> <td data-bbox="1241 927 1469 1039">30.04.2027</td> </tr> <tr> <td data-bbox="595 1039 676 1115">V</td> <td data-bbox="676 1039 1038 1115">Wykonanie instalacji wewnętrznych: instalacji elektrycznej, wod-kan, C.O</td> <td data-bbox="1038 1039 1241 1115">10%</td> <td data-bbox="1241 1039 1469 1115">15.07.2027</td> </tr> <tr> <td data-bbox="595 1115 676 1227">VI</td> <td data-bbox="676 1115 1038 1227">Prace tynkarskie Wykonanie posadzek cementowych Wykonanie ocieplenia poddaszy</td> <td data-bbox="1038 1115 1241 1227">10%</td> <td data-bbox="1241 1115 1469 1227">30.09.2027</td> </tr> <tr> <td data-bbox="595 1227 676 1323">VII</td> <td data-bbox="676 1227 1038 1323">Prace wykończeniowe wewnętrzne (montaże GK) Wykonanie elewacji budynków Montaż drzwi zewnętrznych</td> <td data-bbox="1038 1227 1241 1323">10%</td> <td data-bbox="1241 1227 1469 1323">15.11.2027</td> </tr> <tr> <td data-bbox="595 1323 676 1449">VIII</td> <td data-bbox="676 1323 1038 1449">Prace związane z zagospodarowaniem terenu Przyłączenie budynków do mediów Uzyskanie Pozwolenia na Użytkowanie</td> <td data-bbox="1038 1323 1241 1449">10%</td> <td data-bbox="1241 1323 1469 1449">15.02.2028</td> </tr> </tbody> </table>				Nr. Etapu	Opis	Zaawansowanie	Termin zakończenia	I	Przygotowanie dokumentacji architektoniczno-budowlanej, uzyskanie pozwolenia na budowę,	10%	21.04.2026	II	Wykonanie stanu zero budynku: przygotowanie terenu budowy, prace ziemne, wykonanie fundamentów budynków wraz z zasypaniem	15%	30.09.2026	III	Wykonanie prac murarsko-żelbetowych nadziemna: ściany murowane, strop żelbetowy nad parterem wraz z elementami żelbetowymi	20%	31.01.2027	IV	Wykonanie stanu surowego zamkniętego budynku: strop drewniany nad piętrem, pokrycie dachowe, montaż stolarki okiennej	15%	30.04.2027	V	Wykonanie instalacji wewnętrznych: instalacji elektrycznej, wod-kan, C.O	10%	15.07.2027	VI	Prace tynkarskie Wykonanie posadzek cementowych Wykonanie ocieplenia poddaszy	10%	30.09.2027	VII	Prace wykończeniowe wewnętrzne (montaże GK) Wykonanie elewacji budynków Montaż drzwi zewnętrznych	10%	15.11.2027	VIII	Prace związane z zagospodarowaniem terenu Przyłączenie budynków do mediów Uzyskanie Pozwolenia na Użytkowanie	10%	15.02.2028
Nr. Etapu	Opis	Zaawansowanie	Termin zakończenia																																					
I	Przygotowanie dokumentacji architektoniczno-budowlanej, uzyskanie pozwolenia na budowę,	10%	21.04.2026																																					
II	Wykonanie stanu zero budynku: przygotowanie terenu budowy, prace ziemne, wykonanie fundamentów budynków wraz z zasypaniem	15%	30.09.2026																																					
III	Wykonanie prac murarsko-żelbetowych nadziemna: ściany murowane, strop żelbetowy nad parterem wraz z elementami żelbetowymi	20%	31.01.2027																																					
IV	Wykonanie stanu surowego zamkniętego budynku: strop drewniany nad piętrem, pokrycie dachowe, montaż stolarki okiennej	15%	30.04.2027																																					
V	Wykonanie instalacji wewnętrznych: instalacji elektrycznej, wod-kan, C.O	10%	15.07.2027																																					
VI	Prace tynkarskie Wykonanie posadzek cementowych Wykonanie ocieplenia poddaszy	10%	30.09.2027																																					
VII	Prace wykończeniowe wewnętrzne (montaże GK) Wykonanie elewacji budynków Montaż drzwi zewnętrznych	10%	15.11.2027																																					
VIII	Prace związane z zagospodarowaniem terenu Przyłączenie budynków do mediów Uzyskanie Pozwolenia na Użytkowanie	10%	15.02.2028																																					
<p>Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji</p>	<p>1) w razie zmiany przepisów ustawy o podatku od towarów i usług (VAT), wprowadzonej w trakcie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, przy czym zmiana ta dotyczyć będzie wyłącznie stawki podatku VAT,</p> <p>2) w przypadku dokonania zmiany zakresu robót w budynku lub zlecenia przez Nabywcę wykonania robót dodatkowych, przy czym zmiana ceny następować będzie na podstawie kosztorysu powykonawczego, sporządzonego według stawek obowiązujących w rozliczeniach pomiędzy Wykonawcą a Deweloperem,</p> <p>3) w sytuacji, gdy rzeczywista powierzchnia lokalu mieszkalnego (mierzona przez uprawnionego geodetę powykonawczo z natury) odbiega od powierzchni</p>																																							

stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

	<p>określonej w dokumentacji projektowej o więcej niż 2%, wówczas rozliczenie różnicy nastąpi na podstawie obmiaru powykonawczego, przy zastosowaniu ceny jednostkowej netto za 1 m² lokalu. Jeżeli zmniejszenie powierzchni wynika z dokonanych na wniosek Nabywcy zmian układu pomieszczeń, cena za lokal pozostaje niezmienną.</p> <p>Wszelkie zmiany ceny, o których mowa powyżej zostaną uwzględnione przy ustalaniu wysokości ostatniej raty ceny.</p>
<p>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 O DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM (Dz. U. ...)</p>	
<p>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 o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</p>	<p>Stronom umowy deweloperskiej będzie przysługiwać prawo odstąpienia wg. Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. 2021 poz. 1177).</p> <p>Szczegółowe warunki odstąpienia mogą zostać doprecyzowane w umowie deweloperskiej.</p>
<p>INNE INFORMACJE</p>	
<p>I. Informacja o:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 30.06.2021 roku 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. 	
<p>II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) aktualnym stanem księgi wieczystej; 2) aktualnym odpisem z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego; 3) kopią decyzji o pozwoleniu na budowę; 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata; 5) projektem budowlanym; 6) kopią decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku 7) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu 8) dokumentem potwierdzającym: <ol style="list-style-type: none"> 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 jednorodzinny 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 30.06.2021 roku 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, 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,
- 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,

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.

IV. Służebności

Działki, na których realizowane będzie Przedsięwzięcie Deweloperskie, w tym nieruchomość, na której zostanie realizowane Przedsięwzięcie Deweloperskie, mogą zostać obciążone służebnościami wskazanymi w treści wzoru umowy deweloperskiej.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	<p>Cena lokalu mieszkalnego: zł brutto (w tym 8% VAT). Do każdego lokalu przypisane są dwa miejsca postojowe zewnętrzne, każde w cenie zł brutto (w tym 8% VAT) Łączna cena nabycia lokalu wraz z dwoma miejscami postojowymi wynosizł brutto</p>	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	<p>Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego: 57,09 m2</p>	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	<p>..... zł brutto / m2</p>	
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	<p>15.05.2028</p>	
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	<p>2 użytkowe + poddasze nieużytkowe</p>
	Technologia wykonania	<p>Tradycyjna murowana, ze stropem żelbetowym wylewanym monolitycznie nad parterem i stropem drewnianym nad pięciem. Zgodnie z załącznikiem – standard wykonania</p>

	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zgodnie z załącznikiem – standard wykonania																								
	Liczba lokali w budynku	2 lokale w budynku łącznie 12 lokali w 6 budynkach																								
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	2 miejsca parkingowe zewnętrzne / 1 lokal																								
	Dostępne media w budynku	Zgodnie z załącznikiem – standard wykonania																								
	Dostęp do drogi publicznej	Drogą wewnętrzną (dz. Nr ew.204/19) do ulicy Mszczonowskiej (drogi powiatowej)																								
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie albo zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	<p>Usytuowano po dwa lokale w każdym z sześciu budynków mieszkalnych dwulokalowych:</p> <p>Każdy z lokali posiada dwie kondygnacje użytkowe oraz poddasze nieużytkowe. Do każdego z lokali jest również przynależny teren zewnętrzny na który składa się: dwa miejsca parkingowe oraz ogródek lokatorski.</p> <p>Od frontu budynku zlokalizowano wjazd/wejście na parking z dostępem do ulicy wewnętrznej stanowiącej działkę nr. 204/19. Od parkingu przewidziano chodnik biegnący wzdłuż obu krawędzi działki jako dojście do lokali. Pomiędzy parkingiem a chodnikiem znajduje się przestrzeń przeznaczona pod umieszczenie śmietników na odpady komunalne. Chodnik, śmietniki oraz przestrzeń parkingowa pomiędzy miejscami postojowymi są częściami wspólnymi. We frontowych narożnikach zlokalizowano Tablicę Rozdzielczą Elektryczną, która odpowiada za zasilenie lokali w energię elektryczną. Od frontu budynku nie przewidziano ogrodzenia/bramy/furtki, dostęp od ulicy jest swobodny. Ogródki lokatorskie zostaną ogrodzone za pomocą paneli ogrodzeniowych.</p>																									
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	<p>Powierzchnia użytkowa lokalu 57,09 m² na którą składają się:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nazwa pomieszczenia</th> <th>Powierzchnia [m²]</th> <th>Usytuowanie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Wiatrołap</td> <td>5,86</td> <td>Parter</td> </tr> <tr> <td>Salon z aneksem kuchennym</td> <td>18,55</td> <td>Parter</td> </tr> <tr> <td>WC</td> <td>2,18</td> <td>Parter</td> </tr> <tr> <td>Pomieszczenie gospodarcze</td> <td>2,53</td> <td>Parter</td> </tr> <tr> <td>Komunikacja</td> <td>1,72</td> <td>Piętro</td> </tr> <tr> <td>Pokój nr.1</td> <td>9,84</td> <td>Piętro</td> </tr> <tr> <td>Pokój nr.2</td> <td>11,61</td> <td>Piętro</td> </tr> </tbody> </table>		Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia [m ²]	Usytuowanie	Wiatrołap	5,86	Parter	Salon z aneksem kuchennym	18,55	Parter	WC	2,18	Parter	Pomieszczenie gospodarcze	2,53	Parter	Komunikacja	1,72	Piętro	Pokój nr.1	9,84	Piętro	Pokój nr.2	11,61	Piętro
Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia [m ²]	Usytuowanie																								
Wiatrołap	5,86	Parter																								
Salon z aneksem kuchennym	18,55	Parter																								
WC	2,18	Parter																								
Pomieszczenie gospodarcze	2,53	Parter																								
Komunikacja	1,72	Piętro																								
Pokój nr.1	9,84	Piętro																								
Pokój nr.2	11,61	Piętro																								

	Łazienka	4,80	Piętro
	Dodatkowa powierzchnia nieużytkowa – poddasze <i>UWAGA: podane powierzchnie użytkowe mogą odbiegać o 2% w stosunku do pomiaru powykonawczego.</i>		
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Zaświadczenie zostanie wydane po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie		
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Zgodna z datą przeniesienia własności na Nabywcę		
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinny	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 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 2021r. 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).
4. Wykaz zidentyfikowanych i przewidzianych inwestycji w otoczeniu przedmiotowej nieruchomości (dotyczy wydanych pozwoleń/zgłoszeń na budowę).
5. Standard wykończenia