

PROSPEKT INFORMACYJNY

**INWESTYCJI
„WILLA HARFOWA”**

**W
DAWIDACH BANKOWYCH
(gmina Raszyn)**

Data sporządzenia prospektu informacyjnego: 11.03.2026 r.

KM ESTATES SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	KM ESTATES SP. Z O.O. Forma prawna : Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Nr w KRS: 0001152136	
Adres	Ul. Aleja Solidarności 68/121, 00-240 Warszawa	
Numer NIP REGON	5253032719	540764216
Numer telefonu	48 660 884 160	
Adres poczty elektronicznej	kontakt@willaharfowa.pl	
Numer faksu	nie dotyczy	
Adres strony internetowej dewelopera	www.willaharfowa.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
<p>Deweloper, tj. Spółka KM ESTATES Sp. z o.o., została zawiązana. na podstawie Umowy Spółki z o.o. oraz została wpisana do rejestru Przedsiębiorców KRS.</p> <p>Deweloper jest przedsiębiorcą, którego podstawowym celem gospodarczym jest działalność deweloperska, czyli realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych(41, 00, A,).</p> <p>Doświadczenie Dewelopera w zakresie realizacji inwestycji deweloperskich polega na wypracowanej strukturze organizacyjnej i zasobach, które zarząd zdobył w innych projektach deweloperskich w innych firmach.</p> <p>Aktualnie Deweloper koncentruje swoją uwagę na realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Willa Harfowa” w miejscowości Dawidy Bankowe, w gminie Raszyn polegającego na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych jednolokalowych w zabudowie bliźniaczej, czyli na realizacji opisanej w niniejszym Prospekcie Informacyjnym inwestycji budowlanej.</p>	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	nie dotyczy
Data rozpoczęcia	nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	nie dotyczy
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	nie dotyczy
Data rozpoczęcia	nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	nie dotyczy
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	nie dotyczy
Data rozpoczęcia	nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	nie dotyczy

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres i numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	Nieruchomość jest zlokalizowana przy ul. Harfowej 31 i ul. Harfowej 31 w miejscowości Dawidy Bankowe, gmina Raszyn, na działkach ewidencyjnych 58/220 i 58/221 obręb: 0002 Dawidy Bankowe, o łącznym obszarze 0,1000 ha, (przed podziałem geodezyjnym działka o numerze: 58/94 obręb: 0002 Dawidy Bankowe, , o obszarze 0,1000 ha, jednostka ewidencyjna: 142106_2 Raszyn identyfikator działki: 142106_2.0002.58/94)
Numer księgi wieczystej	WA1P/00138196/3
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak obciążeń hipotecznych i brak wniosków o wpis.
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⁾	Inwestycja zlokalizowana na nieruchomości położonej w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, objętych Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego i oznaczonych symbolem 4 MN. Brak w sąsiedztwie obiektów, które wpływałyby bezpośrednio na warunki życia, jak np. obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe lub świetlne.

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

²⁾ W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

³⁾ W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	<p>Zgodnie z uchwałą nr LXXXIV/695/2023 Rady Gminy Raszyn z dnia 25 października 2023 r. wszczęto procedurę planistyczną w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Raszyn, zgodnie z wytycznymi nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 07 lipca 2023 r. (Dz.U.2023.1688)</p> <p>Tekst ww. Uchwały wraz z uzasadnieniem dostępny jest na stronie internetowej Urzędu Gminy Raszyn pod adresem: https://bip.raszyn.pl/kategorie/122-lxx-xiv-sesja-rady-gminy-25-pazdziernika-2023-r/artykuly/1546-uchwala-nr-lxx-xiv6952023-rady-gminy-raszyn-z-dnia-25-pazdziernika-2023-roku-w-sprawie-przystapienia-do-sporzadzania-planu-ogolnego-gminy-raszyn</p> <p>Na dzień sporządzenia niniejszego Prospektu Informacyjnego sporządzany jest projekt planu ogólnego wraz z dokumentami towarzyszącymi, zgodnie z etapami prac, które opisane są stronie internetowej Urzędu Gminy Raszyn pod adresem: https://bip.raszyn.pl/kategorie/172-plan-ogolny/artykuly/2876-plan-ogolny?lang=PL</p> <p>Nadto, na dzień sporządzenia niniejszego prospektu informacyjnego obowiązuje Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn, zgodnie z Uchwałą Nr XL/590/14 Rady Gminy Raszyn z dnia 21 października 2014 roku („Studium”) Tekst Studium dostępny jest na stronie internetowej Urzędu Gminy Raszyn pod adresem: https://raszyn.pl/informator/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego</p>
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Raszyn. UCHWAŁA XXXIV/318/17 RADY GMINY RASZYN z dnia 30 marca 2017 r.</p> <p>Treść ww. Uchwały ws. MPZP oraz ustaleń MPZP dostępna na stronie internetowej Systemu Informacji Przestrzennej pod adresem: https://mpzp.igeomap.pl/doc/pruszkow/raszyn/063.pdf</p>

	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy
	Inne ⁴⁾	Nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Działki ewid. 58/220 i 58/221 (przed podziałem dz.nr. 58/94) leżą na terenie 4 MN , - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	Maksymalna intensywność zabudowy	maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6 minimalny wskaźnik intensywność zabudowy – 0,01,
	Maksymalna i minimalna naziemna intensywność zabudowy	Nie określono
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie określono
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy 10,0 m, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których obowiązują maksymalna wysokość zabudowy – 6m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Wg. Obowiązującego MPZP minimalna powierzchnia czynna biologicznie na działce budowlanej – 50%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Zgodnie z Rozdziałem 7 §13 MPZP pkt. 3 Dla przeznaczenia podstawowego lokalizacja w granicach działki budowlanej co najmniej 2 miejsca postojowe dla 1 lokalu mieszkalnego
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zgodnie z Rozdziałem 4 §10 MPZP W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

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.

		<p>1) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery: a) nakaz ogrzewania budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych, b) nakaz stosowania, w ogrzewaniu budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, urzędzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;</p> <p>2) w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem:</p> <p>a) nakaz utwardzania lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi, b) przed wprowadzeniem wód opadowych i roztopowych do odbiorników nakaz oczyszczenia ich do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi;</p> <p>3) obowiązującą zasadę, że uciążliwość oddziaływania przedsięwzięć lokalizowanych w terenach nie może powodować obciążenia środowiska powyżej dopuszczalnych norm, poza granicami terenu realizacji inwestycji, do której inwestor posiada tytuł prawny,</p> <p>4) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowisk</p>
	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 określono
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Zgodnie z Rozdziałem 6 §12 MPZP. Treść MPZP jest dostępna na stronie internetowej Systemu Informacji Przestrzennej pod adresem:

		https://mpzp.igeomap.pl/doc/pruszkow/raszyn/063.pdf
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Zgodnie z Rozdziałem 7 §13 MPZP. Treść MPZP jest dostępna na stronie internetowej Systemu Informacji Przestrzennej pod adresem: https://mpzp.igeomap.pl/doc/pruszkow/raszyn/063.pdf
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zgodnie z Rozdziałem 8 §14 MPZP. Treść MPZP jest dostępna na stronie internetowej Systemu Informacji Przestrzennej pod adresem: https://mpzp.igeomap.pl/doc/pruszkow/raszyn/063.pdf
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵⁾	Przeznaczenie terenu	Nieruchomości znajdujące się w promieniu do 100m od granicy terenu przedsięwzięcia deweloperskiego leżą na terenach oznaczonych symbolami: MN,- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KDW – tereny dróg wewnętrznych
	Maksymalna intensywność zabudowy	MN -maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6 KDW – nie określono
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	MN – nie określono KDW – nie określono
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	MN – nie określono KDW -nie określono
	Maksymalna wysokość zabudowy	MN -maksymalna 10,0 m, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których obowiązują maksymalna wysokość zabudowy – 6m KDW- nie określono
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	MN -Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 50% KDW – nie określono – tereny komunikacji

	Minimalna liczba miejsc do parkowania	MN - lokalizacja w granicach działki budowlanej co najmniej 2 miejsca postojowe dla 1 lokalu mieszkalnego KDW – nie określono – tereny komunikacji
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	Nie dotyczy
	gabaryty	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	Nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy	
wysokość zabudowy	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu	Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Poszczególne informacje dot. przewidzianych inwestycji celu publicznego dla obszaru w promieniu 1

objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	<p>km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego znajdują się na ogólnodostępnych portalach internetowych, w tym Biuletynach Informacji Publicznej poszczególnych urzędów obwieszczenia o wydanych przez Starostę Pruszkowskiego decyzjach o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej są dostępne w Biuletynie Informacji Publicznej Powiatu Pruszkowskiego (https://bip.powiat.pruszkow.pl/), w zakładce Starostwo – Wydział Architektury – Obwieszczenia dot. zezwoleń na realizację inwestycji drogowych (lub bezpośrednio pod linkiem: https://bip.powiat.pruszkow.pl/index,idmp,245,r,o), gdzie dostępna jest treść obwieszczeń o wydaniu decyzji o zezwoleniach na realizację inwestycji drogowych wydanych przez Starostę Pruszkowskiego, wraz z oznaczeniem nieruchomości objętych inwestycją drogową oraz podaniem danych identyfikujących daną drogę bądź ulicę oraz miejscowość,</p> <p>– informacje dotyczące postępowań administracyjnych w sprawach wydanych decyzji oraz toczących się postępowań w sprawach pozwoleń na budowę od 2016 r. dostępne są na stronach Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego (bezpośrednio pod linkiem: https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/),</p> <p>– informacje dotyczące uchwał Rady Powiatu Pruszkowskiego są dostępne w Biuletynie Informacji Publicznej Powiatu Pruszkowskiego (https://bip.powiat.pruszkow.pl/), w zakładce Organy Powiatu – Rada Powiatu – Uchwały Rady Powiatu.</p> <p>W świetle otrzymanych informacji oraz ogólnodostępnych informacji dla obszaru w promieniu 1 km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego prowadzone lub planowane są następujące inwestycje:</p> <p>- budowa sieci kanalizacji deszczowej i kanalizacji deszczowej w drodze na dz. ewid. nr 45/8 oraz 39 (ST-MZPR/ZGŁOSZENIE/1048/2021 oraz ST-MZPR/ZGŁOSZENIE/6723/2022);</p> <p>- BUDOWA ZESPOŁU ZABUDOWY MAGAZYNOWO - SOCJALNO - BIUROWEJ WRAZ ZE ZBIORNIKIEM RETENCYJNYM</p>
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	
	miejscowych planach odbudowy	
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	

		<p>SZCZELNYM NA WODY DESZCZOWE, PARKINGIEM ORAZ NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ przy ul. Warszawskiej na działkach ewid. nr 45/47 i 45/48 (27987/05/2023);</p> <ul style="list-style-type: none"> - budowa instalacji gazowej dla budynku technicznego przy ul. Warszawskiej na dz. ewid. nr 45/42, 45/56 (67882/12/2024); - budowa gazociągu wraz z budowa przyłączy oraz budowa instalacji na dz. ewid. nr 143 (ST-MZPR/ZGŁOSZENIE/1201/2023); - budowa budynku usługowego z szambem przy ul. Warszawskiej na dz. ewid. nr 196 (16369/03/2024); - budowa linii zasilającej oświetlenie drogowe przy ul. Długiej na dz. ewid. 208/2 i 209 (34968); - budowa gazociągu średniego ciśnienia przy ul. Rycerskiej na dz. ewid. nr 34/32 (ST-MZPR/ZGŁOSZENIE/1091/2020); - budowa sieci gazowej wzdłuż ul. Heleny; - budowa sieci kablowej średniego napięcia wzdłuż ul. Dzwonkowej oraz ul. Długiej (15305/03/2023), - budowa sieci wodociągowej przy ul. Klasycznej, ul. Wiolonczeli, ul. Harfowej, ul. Kryształowej, ul. Długiej, ul. (ST-MZPR/ZGŁOSZENIE/5537/2021), - budowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej przy ul. Tęczowej (48426/08/2022) , - budowa kanalizacji sanitarnej w Dawidach Bankowych, na działkach ewid. nr 46, 58/2, 58/17, 58/144, 58/198, 58/131, 58/111, 58/180, 58/185, 58/25, 58/34, 58/50, 57/2, 56/7, 54/7, 53/12, 52/11, 51/19, 50/15, 56/39, 54/8, 53/16, 52/17 (OŚGK.6220.10.2023.AD), - budowa sieci gazowej ś/c wraz z przyłączami i instalacjami przy ul. Za Olszyną (ST-MZPR/ZGŁOSZENIE/4527/2022), - budowa sieci kanalizacji deszczowej w miejscowości Dawidy Bankowe (ST-MZPR/ZGŁOSZENIE/4527/2022)
--	--	---

		<ul style="list-style-type: none"> - budowa zbiornika na ciekły azot na działce ewid. nr 47/57 (8942/02/2020), - budowa nowej szkoły w Dawidach Bankowych na działce ewid. nr 58/1, - budowa wiaduktu nad Trasą N-S łączącego drogi lokalne wzdłuż POW w Dawidach Bankowych, - budowa centrum handlowo usługowego, składającego się z trzech budynków, z instalacjami wewnętrznymi w budynkach, instalacjami w terenie, zbiornikami retencyjnymi, murami oporowymi, obsługą komunikacyjną i miejscami parkingowymi na terenie oraz zagospodarowaniem terenu wraz z towarzyszącymi obiektami i urządzeniami budowlanymi, przy ul. Długiej w Dawidach Bankowych (OŚGK.6220.7.2021.JK(21)), - rozbudowa ul. Szlacheckiej i ul. Ułańskiej w Dawidach Bankowych (OŚGK.6220.10.2022.JK), - budowa sieci gazowej wzdłuż ul. Złotej i ul. Olszynowej w Podolszynie Nowym (ST-MZPR/ZGŁOSZENIE/4591/2023), - budowa budynku usługowego z częścią magazynową, stacją benzynową wraz z myjnią automatyczną na działce nr 38/1 w Dawidach Bankowych (46784/08/2025); - budowa sieci gazowej wraz z przyłączem przy ul. Dzwonkowej na działce ewid. nr 83/40 w Dawidach Bankowych (ST-MZ-PR/ZGŁOSZENIE/4881/20 25); - budowa sieci kanalizacji deszczowej wzdłuż ul. Długiej w miejscowości Łady na dz. ewid. nr 172/5 (ST-MZ-PR/ZGŁOSZENIE/4267/20 25); - budowa sieci gazowej ść wraz z przyłączami na działkach ewid. nr 112/24 i 111/49 w Dawidach Bankowych (ST-MZ-PR/ZGŁOSZENIE/1853/20 25); - budowa sieci gazowej przy ul. Szlacheckiej na działkach ewid. nr 42/10, 44/7, 44/15 (ST-MZ-PR/ZGŁOSZENIE/5063/20 25);
--	--	--

		- budowa sieci gazowej śc przy ul. Szlacheckiej na działce ewid. nr 43 (ST-MZ-PR/ZGŁOSZENIE/5062/20 25)
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	

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

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

	<p>decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej</p>	<p>Zgodnie z Decyzją ZRiD Starosty Pruszkowskiego nr 11/2024 z dnia 09.08.2024 r. planowana jest budowa drogi gminnej ul. Kwiatów Polnych w Dawidach Bankowych, gm. Raszyn, powiat pruszkowski.</p> <p>Z obwieszczeniem dotyczącym ww. Decyzji można zapoznać się na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Pruszkowie pod adresem: https://bip.powiat.pruszkow.pl/dokument,iddok,12540,idmp,245,r,o</p> <p>Zgodnie z Decyzją ZRiD Starosty Pruszkowskiego nr 11/2024 z dnia 09.08.2024 r. planowana jest rozbudowa drogi publicznej powiatowej nr 3120W ul. Droga Hrabska na odcinku od ul. Za Olszyną do ul. Jaworowskiej w miejscowościach: Łady, Dawidy Bankowe oraz Falenty Nowe, gmina Raszyn, powiat pruszkowski</p> <p>Z obwieszczeniem dotyczącym ww. Decyzji można zapoznać się na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Pruszkowie pod adresem: https://bip.powiat.pruszkow.pl/dokument_druk.php?iddok=12558&idmp=245&r=o</p> <p>Zgodnie z Decyzją ZRiD Starosty Pruszkowskiego nr 13/2024 z dnia 23.08.2024 r. planowana jest rozbudowa drogi gminnej nr 310612W w ciągu ul. Jaworowskiej w miejscowości Falenty Nowe oraz ul. Narożnej w miejscowości Jaworowa, gm. Raszyn, powiat pruszkowski</p> <p>Z obwieszczeniem dotyczącym ww. Decyzji można zapoznać się na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Pruszkowie pod adresem: https://bip.powiat.pruszkow.pl/dokument_druk.php?iddok=12594&idmp=245&r=o</p> <p>Zgodnie z Decyzją ZRiD Starosty Pruszkowskiego nr 4/2025 z dnia 28.01.2025 r. planowana jest budowa drogi gminnej ul. Oleńki na odcinku od zachodniej granicy działek nr 5 i 25 do działki nr 212/4 w miejscowości Dawidy Bankowe</p> <p>Z obwieszczeniem dotyczącym ww. Decyzji można zapoznać się na stronie</p>
--	---	---

		internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Pruszkowie pod adresem: https://bip.powiat.pruszkow.pl/dokument.php?iddok=12949&dstr=1&txt=enJpZA==
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy
	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	DECYZJA nr 341/2025 z dnia 11.03.2025 r. wydana przez Starostę Pruszkowskiego . (przeniesiona Decyzją 493/2025 z dnia 28.03.2025 na Dewelopera)	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy - realizacja przedsięwzięcia deweloperskiego w toku	
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 – prace budowlane prowadzone na podstawie Decyzji udzielającej pozwolenia na budowę, o której mowa powyżej	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Przewidywana data zakończenia budowy (po uzyskaniu ostatecznego pozwolenia na użytkowanie): 28.02.2027r	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia prac : 18.04.2025 r. Planowany termin zakończenia prac do 30.12.2026 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	W ramach przedsięwzięcia deweloperskiego na działkach nr 58/220 i 58/221 (przed podziałem dz. nr 58/94) zostaną wybudowane 2 budynki mieszkalne jednorodzinne, jednolokalowe w zabudowie bliźniaczej, wraz ze szczelnymi zbiornikami na nieczystości płynne
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Zgodnie z zapisami MPZP dwa budynki zaprojektowano jako mieszkalne jednorodzinne, jednolokalowe w zabudowie bliźniaczej lokalizacje budynków w odległości nie mniej niż 4,0m od linii rozgraniczającej ulicy , oraz zgodnie z warunkami technicznymi , zachowano ściany z oknami w odległości 4,1-4,2 m od granicy działek nr. 58/220 i 58/221 (przed podziałem dz.nr 58/94 Oba budynki graniczą pełnymi ścianami ze sobą.

Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Zgodnie z Polską 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	Przedsięwzięcie deweloperskie będzie finansowane w 70% ze środków własnych dewelopera oraz w 30% z wpłat klientów.
	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 ^{6,7)}	zgodnie z § 1 pkt 1) Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21.06.2022 r. w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny: • stawka dla dewelopera posiadającego otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy wynosi: 0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Zgodnie z postanowieniami Umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego zawartej z Bankiem Spółdzielczym w z siedzibą w („Bank”) w dniu2026 r. („Umowa”) Bank zobowiązał się do otwarcia i prowadzenia dla Dewelopera otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego o numerze („OMRP”) w rozumieniu przepisu art. 5 pkt 9) Ustawy Deweloperskiej wraz z powiązаныmi rachunkami ewidencyjnymi przypisanymi dla każdego nabywcy z osobna, służącymi do ewidencjonowania wpłat i wypłat poszczególnych nabywców wszelkie rozliczenia dokonywane w ramach umowy deweloperskiej dokonywane będą z odpowiednim uwzględnieniem regulacji wynikających z powołanej wyżej Umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego z dniaf. Zgodnie z zawartą z Bankiem Umową o prowadzenie OMRP główne zasady funkcjonowania tego rachunku są następujące:	

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

* niepotrzebne skreślić

	<p>Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy.</p> <p>Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy na żądanie nabywcy informuje nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach</p> <p>Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z ww. otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek.</p> <p>Bank dokona wypłaty należnych deweloperowi środków z rachunku na rachunek Dewelopera, po każdorazowym potwierdzeniu zakończenia realizacji danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, zgodnie z harmonogramem Przedsięwzięcia Deweloperskiego szczegółowy opisany w powołanej Umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.</p> <p>Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz dewelopera, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane. Koszty kontroli, o której mowa wyżej ponosi deweloper.</p> <p>Za termin dokonania wpłaty uważać się będzie datę jej uznania na rachunku bankowym Dewelopera. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera.</p> <p>W czasie obowiązywania umowy o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego oraz w okresie jej wypowiedzenia, umowa o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego nie może ulec zmianie bez zgody nabywcy, z wyjątkiem oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na rachunku, z tym, że sposób ustalania wysokości oprocentowania określony jest w tej umowie.</p> <p>Prawo wypowiedzenia umowy o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego, przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów.</p> <p>W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zakłada nowy rachunek powierniczy w innym banku, nie później niż w ciągu 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy. Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są przekazywane przez bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku. W przypadku niezłożenia przez dewelopera dyspozycji przelewu środków, o których mowa wyżej na mieszkaniowy rachunek powierniczy w innym banku, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy, bank zwraca środki znajdujące się na rachunku nabywcom.</p>
<p>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</p>	<p>Bank Spółdzielczy w</p>
<p>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</p>	<p>Przedsięwzięcie Deweloperskie będzie realizowane w następującym harmonogramie:</p> <p>ETAP 1 - roboty ziemne i ogrodzenie tymczasowe terenu, wykonanie fundamentów, Izolacja termiczna i hydroizolacja fundamentów, ściany parteru - 20,00% (słownie: dwadzieścia procent) kosztów całkowitych Przedsięwzięcia Deweloperskiego - termin zakończenia do dnia – 30.05.2025 r.</p>

	<p>ETAP 2 - Wykonanie schodów betonowych i stropu żelbetowego nad parterem, wykonanie ścian piętra i działowych, wykonanie stropu nad piętrem (stropodach) i wykonanie attyk - 20,00% (słownie: dwadzieścia procent) kosztów całkowitych Przedsięwzięcia Deweloperskiego - <u>termin zakończenia do dnia 30.08.2025 r.</u></p> <p>ETAP 3 - Wykonanie izolacji termicznej dachu i pokrycia dachu (bez obróbek blacharskich), montaż stolarki okiennej, montaż drzwi wejściowych, wykonanie instalacji wewnętrznej kanalizacji, wykonanie instalacji elektrycznej (bez białego montażu), wykonanie instalacji klimatyzacji (bez jednostek), - 25,00% (słownie: dwadzieścia pięć procent) kosztów całkowitych Przedsięwzięcia Deweloperskiego - <u>termin zakończenia do dnia 30.04.2026 r.</u></p> <p>ETAP 4 - Wykonanie tynków wewnętrznych, wykonanie instalacji centralnego ogrzewania wraz z powietrzną pompą ciepła , wykonanie wylewek, wykonanie elewacji i obróbek blacharskich, montaż bramy garażowej - 25,00% (słownie: dwadzieścia pięć procent) kosztów całkowitych Przedsięwzięcia Deweloperskiego - <u>termin zakończenia do dnia 30.10.2026 r</u></p> <p>ETAP 5 - Wykonanie zabudowy gipsowo-kartonowych, montaż ogrodzenia, wykonanie chodników i podjazdów, wykonanie przyłącza elektrycznego i zbiorników na nieczystości płynne, zakończenie robót budowlanych, zgłoszenie budynku do użytkowania - 10,00% (słownie: dziesięć procent) kosztów całkowitych Przedsięwzięcia Deweloperskiego - <u>termin zakończenia do dnia 30.12.2026 r.</u></p>
<p>Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Cena sprzedaży budynku mieszkalnego wraz z prawami związanymi (Cena Brutto) została ustalona w oparciu o stawkę podatku od towarów i usług (VAT) obowiązującą w dniu zawarcia Umowy Deweloperskiej. 2. W przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa dotyczących stawki podatku VAT w trakcie trwania Umowy Deweloperskiej, Cena Brutto ulegnie odpowiedniemu zwiększeniu lub zmniejszeniu w zakresie wynikającym z tej zmiany, bez konieczności zawierania aneksu do Umowy. 3. W przypadku podwyższenia stawki podatku VAT, skutkującej obowiązkiem dopłaty po stronie Nabywcy, Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia pisemnego zawiadomienia o zmianie Ceny, nie później jednak niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność. 4. Cena Brutto może ulec korekcie również w przypadku stwierdzenia różnicy pomiędzy planowaną powierzchnią lokalu/domu mieszkalnego wynikającą z dokumentacji projektowej a powierzchnią wynikającą z ostatecznego pomiaru powykonawczego. 5. Jeżeli różnica powierzchni nie przekracza 2% (dwóch procent) w stosunku do powierzchni planowanej, Cena Brutto zostanie skorygowana proporcjonalnie, przy zastosowaniu ceny jednego metra kwadratowego powierzchni określonej w Umowie Deweloperskiej, bez prawa odstąpienia od Umowy. 6. Jeżeli różnica powierzchni przekracza 2% (dwa procent) w stosunku do powierzchni planowanej, Cena Brutto zostanie skorygowana proporcjonalnie, przy zastosowaniu ceny jednego metra kwadratowego powierzchni określonej w Umowie Deweloperskiej, a Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia sporządzenia protokołu odbioru zawierającego wyniki pomiaru powierzchni i złożony Deweloperowi skuteczne oświadczenia w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, zawierającym zgodę na wykreślenie praw i roszczeń nabywcy ujawnionych w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie 7. W przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia w terminie, o którym mowa powyżej, przyjmuje się, że Nabywca akceptuje skorygowaną Cenę Brutto oraz powierzchnię lokalu/domu mieszkalnego.

	8. Prawo odstąpienia, o którym mowa powyżej, nie przysługuje Nabywcy w przypadku, gdy zmiana powierzchni lokalu/domu mieszkalnego jest wynikiem zmian lokatorskich dokonanych na wniosek Nabywcy.
<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</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 Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</p>	<p>1. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku:</p> <p>1. Zgodnie z art. 43 ust. 7 i 8 Ustawy deweloperskiej Deweloper ma prawo odstąpić od umowy:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Jeżeli Nabywca nie zapłaci w terminie którejkolwiek z rat określonych w umowie, jednakże dopiero po bezskutecznym upływie wyznaczonego 30 (trzydziesto-) dniowego terminu na spłatę zaległości, liczonego od dnia doręczenia Nabywcy pisemnego wezwania, chyba że niespełnienie świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. W przypadku odstąpienia od umowy Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę poświadczoną notarialnie na wykreślenie roszczenia o przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z Budynkiem Mieszkalnym 2) W przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Budynku Mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawo własności, pomimo dwukrotnego doręczenia Nabywcy wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni, chyba że niestawiennictwo Nabywcy spowodowane jest działaniem siły wyższej. W przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę poświadczoną notarialnie na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości. <p>2. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy w przypadku wystąpienia różnicy większej niż +/- 2% (plus minus dwa procent) pomiędzy projektowaną powierzchnią użytkową Budynku Mieszkalnego wskazaną powyżej a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej, jak również w przypadku podwyższenia ceny Budynku Mieszkalnego z uwagi na wystąpienie różnicy w powierzchni. Prawo to Nabywca może wykonać poprzez złożenie odpowiedniego oświadczenia na piśmie w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym Deweloper poinformował Nabywcę o powierzchni użytkowej Budynku Mieszkalnego wynikającej z inwentaryzacji powykonawczej. Nabywca obowiązany jest również do wyrażenia w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym zgody na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości ujawnionego na podstawie niniejszej umowy w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości. Jeśli Nabywca nie skorzysta z uprawnienia</p>

	<p>odstąpienia od umowy w powyższym terminie oznacza to utratę możliwości skorzystania z tego uprawnienia.</p> <p>3. Poza przypadkami określonymi w ustępach poprzedzających, zgodnie z art. 43 ust. 1 Ustawy deweloperskiej Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej, jeżeli:</p> <ol style="list-style-type: none">1) umowa nie zawiera elementów wymienionych w art. 35 Ustawy deweloperskiej;2) informacje zawarte w umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach (za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej);3) deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach;4) dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu zawarcia umowy;5) Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy Deweloperskiej;6) Deweloper nie przenieś na Nabywcę prawa własności nieruchomości w terminie określonym w niniejszej umowie;7) Deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy deweloperskiej oraz §3 ust. 5 Umowy; w tym przypadku Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy oraz §3 ust. 5 niniejszej umowy,8) 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) Deweloper nie wykona obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie; w tym przypadku Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy,10) Deweloper nie usunie wady istotnej Budynku Mieszkalnego, na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy deweloperskiej,11) rzeczoznawca stwierdzi istnienie wady istotnej, o której mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy deweloperskiej,
--	--

	<p>12) syndyk zażąda wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.</p> <p>4. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1) – 5) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.</p> <p>5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej, Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120 (stu dwudziestu) dniowy termin na przeniesienie własności przedmiotu niniejszej umowy deweloperskiej wraz z prawami z nim związanymi, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.</p> <p>6. W przypadku odstąpienia od umowy zgodnie z art. 43 Ustawy Deweloperskiej przez jedną ze stron, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej, przy czym:</p> <p>I. gdy Nabywca odstąpi od umowy deweloperskiej na podstawie art. 43 ust. 1 Ustawy deweloperskiej, ma obowiązek przedstawić:</p> <ol style="list-style-type: none">1) dokument tożsamości;2) oświadczenie o odstąpieniu od umowy deweloperskiej we właściwej formie wraz z podaniem podstawy odstąpienia;3) zgodę Nabywcy na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości Nabywcy, złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi;4) oryginał lub poświadczony notarialnie dowód doręczenia deweloperowi oświadczenia, o którym mowa w pkt 2) powyżej;5) umowę deweloperską, jeżeli Bank nie znajduje się w jej posiadaniu;6) pisemne oświadczenie Nabywcy, w którym wskazany został numer rachunku bankowego Nabywcy (cesjonariusza), na który mają być przekazane środki wpłacone przez tego Nabywcę na rachunek za pośrednictwem Indywidualnego konta technicznego. <p>II. gdy Deweloper odstąpi od umowy deweloperskiej na podstawie art. 43 ust. 7 i 8 Ustawy deweloperskiej, wraz z dyspozycją wypłaty Nabywca ma obowiązek przedstawić:</p> <ol style="list-style-type: none">1) dokument tożsamości;2) oświadczenie Dewelopera o odstąpieniu od umowy deweloperskiej we właściwej formie wraz z podaniem podstawy odstąpienia;
--	--

	<p>3) umowę deweloperską, jeżeli Bank nie znajduje się w jej posiadaniu;</p> <p>4) oświadczenie Nabywcy, o którym mowa w ust. 1 pkt 6) powyżej.</p> <p>7. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 43 Ustawy Deweloperskiej, strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu tych oświadczeń.</p> <p>8. W każdym przypadku skutecznego odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej przez Dewelopera lub Nabywcę bądź jej rozwiązania przez strony, Deweloper zwróci Nabywcy wpłacone środki, z uwzględnieniem ewentualnego potrącenia należnej Deweloperowi kary umownej, w terminie 30 (trzydziestu) dni licząc od dnia doręczenia Deweloperowi przez Nabywcę zgody Nabywcy na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczenia wynikającego z zawartej umowy deweloperskiej, a zwrot nastąpi przelewem na wskazany przez Nabywcę rachunek bankowy.</p> <p>9. W terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 roku o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat Nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6) Ustawy deweloperskiej, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.</p>
--	---

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

- 1) o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
- 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje

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

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
 - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

Każda osoba zainteresowana zawarciem z KM ESTATES SP. Z o.o. umowy deweloperskiej dotyczącej domu/lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach opisanego zadania inwestycyjnego ma prawo do zapoznania się z powyższymi dokumentami w biurze: ul. Al. Solidarności 68/121 , 00-240 Warszawa i po wcześniejszym ustaleniu terminu spotkania od pon. do pt. w godz. 11:00 do 15:00

III. Informacja o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym:

Środki pieniężne zgromadzone wBanku, 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 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

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,
-korzysta także z następujących znaków towarowych:

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2023 r. poz.2488).

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	Cena lokalu wynosi zł (..... złotych i groszy) netto + 8% VAT, co stanowi zł (..... złotych i groszy) brutto
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa domu z garażem nr... wynosi m²
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena za 1 m² powierzchni użytkowej domu wraz z garażem wynosi zł (..... złotych i groszy) netto + 8% VAT, co stanowi zł (..... złotych i groszy) brutto
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	Przewidywany termin przeniesienia prawa własności wynikającego z umowy deweloperskiej: 28.02.2027 r.

jednorodzinne oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym		
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinne 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 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinne oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	2 kondygnacje
	Technologia wykonania	<p>2 Budynki w zabudowie bliźniaczej , będące przedmiotem umowy deweloperskiej wykonane w technologii tradycyjnej murowanej z bloczków silikatowych , ocieplone styropianem o grubości 20cm i częściowo 30 cm otynkowanym w kolorach bieli i czerni, przeznaczony na całoroczne zamieszkanie dwóch rodzin czteroosobowych.</p> <p>Budynek 2-kondygnacyjny o żelbetowych stropach, niepodpiwniczony. Schody w centralnej części budynku prowadzące na pierwsze piętro. Budynek składa się ze zwartej bryły, pokrytej płaskim dachem . Konstrukcja dachu: żelbetowa (stropodach) ocieplona twardym styropianem eps100 o grubości min. 24 cm + warstwa spadkowa zaizolowany papą w systemie bauder . Poziom parteru zlokalizowano 30 cm powyżej poziomu terenu w obrysie ścian. Kolorystyka budynku:</p> <p>Elewacja – kolory bieli i czerni z dodatkami w kolorze drewna</p> <p>Dach – kolor czarny</p>
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Nie dotyczy
	Liczba lokali w budynku	Jeden lokal mieszkalny w jednym budynku
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	1 miejsce garażowe i 1 miejsce postojowe na zewnątrz na jeden budynek
	Dostępne media w budynku	Energia elektryczna, woda z własnego ujęcia, odprowadzenie ścieków do zbiornika szczelnego na nieczystości płynne
	Dostęp do drogi publicznej	Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej ul. Harfowej

<p>Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych</p>	<p style="text-align: center;">Nie dotyczy</p>
<p>Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper</p>	<p>Budynek mieszkalny oznaczony numerem ... w zabudowie bliźniaczej składa się z 2 kondygnacji o łącznej projektowanej powierzchni 191,7 m².</p> <p>Plan ww. Budynku Mieszkalnego uwzględniający zarazem rzuty kondygnacji parteru i piętra stanowi Załącznik nr 1 do Prospektu Informacyjnego. Ww. Budynek Mieszkalny wykończony zostanie zgodnie z następującym standardem prac wykończeniowych:</p> <p>Ławy fundamentowe – żelbetowe beton C 20/25 W8.</p> <p>Ściany fundamentowe z bloczków z betonu na zaprawie cementowej</p> <p>Izolacja przeciwwilgociowa pionowa fundamentów masa hydroizolacyjna grubowarstwowa nexler bitflex 1k</p> <p>Izolacja termiczna fundamentów – grubość 15cm</p> <p>Ściany nośne zewnętrzne z bloczków silikatowych sill-pro - 24cm</p> <p>Ściany działowe z bloczków silikatowych sill-pro – 12cm i 8 cm</p> <p>Strop żelbetowy monolityczny wylewany na mokro z betonu C 20/25, zbrojony stalą .</p> <p>Strop nad piętrzem żelbetowy monolityczny wylewany na mokro z betonu C 20/25, zbrojony stalą .</p> <p>Schody żelbetowe monolityczne zbrojone.</p> <p>Elewacja : styropian o grubość 20,0 cm, siatka z włókna szklanego, tynk.</p> <p>Pokrycie stropodachu :</p> <p>Grunt - BauderBIT BU VP</p> <p>Elastomerobitumiczna zgrzewalna papa paroizolacyjna - Bauder EVA 35 styropian</p> <p>Styropian eps 100 i warstwa spadkowa,</p> <p>papa podkładowa -BauderTEC Sprint DUO</p> <p>papa wierzchniego krycia- Bauder PYE PV 250 S5 EN</p> <p>Wylaz dachowy</p> <p>Na ścianach pomieszczeń tynki gipsowe</p> <ul style="list-style-type: none"> • na parterze sufity tynkowane • na piętrze sufity z płyt G-K <p>Stołarka okienna PCV, trójszybowa energooszczędna o podwyższonym współczynniku przenikalności cieplnej z ukrytymi zawiasami w kolorach zewnętrzny: czarny , wewnętrzny: czarny.</p>

	<p>Drzwi wejściowe o wysokiej izolacyjności termicznej i szczelności powietrznej.</p> <p>Instalacja elektryczna (bez białego montaż)</p> <p>Instalacja podgrzewania ciepłej wody użytkowej.</p> <p>Instalacja wody ciepłej i zimnej rozprowadzona do każdego punktu.</p> <p>Podłogi – posadzki wewnętrzne tradycyjne cementowe betonowe</p> <p>Instalacja wodna</p> <p>Wodne ogrzewanie podłogowe na parterze i piętrze</p> <p>Rozdzielnice</p> <p>Instalacja kanalizacyjna na parterze i piętrze</p> <p>Parking z kostki brukowej (1 miejsce parkingowe),</p> <p>Chodnik do drzwi frontowych z kostki brukowej, lub płyt chodnikowych</p> <p>Działka ogrodzona ogrodzeniem panelowym</p>
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. Plan lokalu mieszkalnego obejmujący rzuty poszczególnych kondygnacji;
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).

