

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego: 13.10.2025 roku

PROSPEKT INFORMACYJNY

DLA ZADANIA INWESTYCYJNEGO P.N. „NOVA KARMELOVA - ETAP 1”

realizowanego w ramach

Przedsięwzięcia Deweloperskiego p.n. „Nova Karmelova”

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

| DANE DEWELOPERA | |
|--------------------------------------|--|
| Deweloper | Nekor spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Nowych Grocholicach KRS: 0000484418 |
| Adres | Nowe Grocholice, ul. Pruszkowska 41, 05-090 Raszyn |
| Numer NIP i REGON | NIP: 5342493729 REGON: 146960474 |
| Numer telefonu | +48 531 521 847 |
| Adres poczty elektronicznej | sprzedaz@novakarmelova.pl |
| Numer faksu | Brak |
| Adres strony internetowej dewelopera | Adres strony dewelopera: www.nekor.pl Adres strony inwestycji: www.novakarmelova.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 | |
| Data rozpoczęcia | |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie | |

| PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO | |
|---|---|
| Adres | |
| Data rozpoczęcia | |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie | |
| PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO | |
| Adres | |
| Data rozpoczęcia | |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie | |
| Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł | Nie było prowadzone i nie prowadzi się |

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

| INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU | |
|---|---|
| Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹ | ul. Karmelowa 8, 10, 12, 14, 16 i 18, Łady gm. Raszyn działki ewidencyjne nr 129/17, 129/18, 129/19, 129/20, 129/21, 129/22 obręb 142106_2.0009, Raszyn |
| Nr księgi wieczystej | WA1P/00146865/3 |
| Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej | Nieruchomość nie jest obciążona hipoteką. |
| W przypadku braku księgi wieczystej - informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości | Nie dotyczy, księga wieczysta jest prowadzona. |
| Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ² | Poniżej przedstawiono uwarunkowania lokalizacji planowanej inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości): <ul style="list-style-type: none"> • bezpośrednio sąsiedztwo ul. Karmelowej - możliwe uciążliwości hałasowe, • sąsiedztwo ul. Długiej - możliwe uciążliwości hałasowe, |

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

² W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

| | | |
|---|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> • sąsiedztwo ul. Droga Hrabska - możliwe uciążliwości hałasowe, • sąsiedztwo rzeki Raszynka, • sąsiedztwo m.in. osiedli mieszkaniowych jednorodzinnych i wielorodzinnych, terenów usługowych oraz terenów rolnych, niezagospodarowanych i innych terenów zieleni, • sąsiedztwo przedszkola i szkoły podstawowej w Ładach przy ul. Długiej 49, • sąsiedztwo warsztatów samochodowych, m.in. RafCar Rafał Pak przy ul. Długiej 21, • sąsiedztwo Stajni Podolszyn przy ul. Olszynowa 10, • sąsiedztwo Play Kwadrat Squash przy ul. Długiej 71, • sąsiedztwo Kościoła św. Mateusza Ewangelisty w Dawidach Bankowych przy ul. Miklaszewskiego 98, • część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji znajduje się w strefach ochrony konserwatorskiej – stanowiska archeologiczne, • część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji, w tym teren przedmiotowej inwestycji, znajduje się w granicach powierzchni ograniczających wysokości w rejonie lotniska Warszawa-Okęcie z maksymalną dopuszczalną wysokością 150 m n.p.m. • | |
| <p>Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p> | <p>Plan ogólny gminy</p> | <p>Plan ogólny wraz z dokumentami towarzyszącymi - w trakcie sporządzania https://bip.raszyn.pl/kategorie/172-plan-ogolny/artykuly/2876-plan-ogolny?lang=PL).</p> <p>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego TOM I i II – kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn zostało uchwalone przez Radę Gminy Raszyn Uchwałą nr XL/590/14z dnia 21 października 2014 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn. ,</p> <p>Dostęp: https://raszyn.pl/informator/studium-uwrukowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego</p> |
| | <p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego</p> | <p>Obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na podstawie uchwały nr LXI/534/2022 z 25 sierpnia 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Łady w Gminie Raszyn – rejon ul. Karmelowej.</p> |

| | | |
|--|---|---|
| | | Dostęp: https://raszyn.e-mapa.net/wykazplanow/ |
| | Miejscowy plan odbudowy | Nie został uchwalony na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim. |
| | Inne | Plan Generalny Lotniska Chopina w Warszawie na lata 2021 – 2040 Dostęp: https://ppl.bip.gov.pl/inne-jednostki-organizacyjne/plany-generalne-lotnisk-zarządzanych-przez-ppl-s-a.html |
| Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym | Przeznaczenie terenu | Załącznik 5 - ROZDZIAŁ 5.1. |
| | Maksymalna intensywność zabudowy | Załącznik 5 - ROZDZIAŁ 5.1. |
| | Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy | Załącznik 5 - ROZDZIAŁ 5.1. |
| | Maksymalna powierzchnia zabudowy | Załącznik 5 - ROZDZIAŁ 5.1. |
| | Maksymalna wysokość zabudowy | Załącznik 5 - ROZDZIAŁ 5.1. |
| | Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej | Załącznik 5 - ROZDZIAŁ 5.1. |
| | Minimalna liczba miejsc do parkowania | Załącznik 5 - ROZDZIAŁ 5.1. |
| | Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu | Załącznik 5 - ROZDZIAŁ 5.1. |
| | Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią | Załącznik 5 - ROZDZIAŁ 5.1. |
| | Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej | Załącznik 5 - ROZDZIAŁ 5.1. |
| | Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych | Załącznik 5 - ROZDZIAŁ 5.1. |
| | Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji | Załącznik 5 - ROZDZIAŁ 5.1. |
| | Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej | Załącznik 5 - ROZDZIAŁ 5.1. |
| Ustalenia obowiązującego miejscowego planu | Przeznaczenie terenu | Załącznik 5 - ROZDZIAŁ 5.2. |

| | | |
|---|---|---|
| zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ³ | Maksymalna intensywność zabudowy | Załącznik 5 - ROZDZIAŁ 5.2. |
| | Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy | Załącznik 5 - ROZDZIAŁ 5.2. |
| | Maksymalna powierzchnia zabudowy | Załącznik 5 - ROZDZIAŁ 5.2. |
| | Maksymalna wysokość zabudowy | Załącznik 5 - ROZDZIAŁ 5.2. |
| | Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej | Załącznik 5 - ROZDZIAŁ 5.2. |
| | Minimalna liczba miejsc do parkowania | Załącznik 5 - ROZDZIAŁ 5.2. |
| Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadania inwestycyjnego w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego | Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu | Nie dotyczy (na terenie inwestycji obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Łady w Gminie Raszyn – rejon ul. Karmelowej, przyjętego uchwałą nr LXI/534/2022 Rady Gminy Raszyn z dnia 25 sierpnia 2022 r.) |
| | Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu | |
| | Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu: | |
| | gabaryty | Nie dotyczy. |
| | forma architektoniczna | Nie dotyczy. |
| | usytuowanie linii zabudowy | Nie dotyczy. |
| | intensywność wykorzystania terenu | Nie dotyczy. |
| | warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu | Nie dotyczy. |
| | wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią | Nie dotyczy. |
| | warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej | Nie dotyczy. |
| wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych | Nie dotyczy. | |
| warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji | Nie dotyczy. | |

³ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

| | | |
|--|---|-----------------------------|
| | warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej | Nie dotyczy. |
| | minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej | Nie dotyczy. |
| | nadziemna intensywność zabudowy | Nie dotyczy. |
| | wysokość zabudowy | Nie dotyczy. |
| Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w: | miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego | Załącznik 5 - ROZDZIAŁ 4.3. |
| | decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu | Załącznik 5- ROZDZIAŁ 4.5. |
| | decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach | Załącznik 5- ROZDZIAŁ 4.4. |
| | uchwałach 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 |
| | 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 1784/2024 z dnia 3 grudnia 2024 r. wydana z upoważnienia Starosty Pruszkowskiego (znak: WA-6740-1.906.2024.BK. AB). | |
| Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku | Budynki nie zostały jeszcze oddane do użytkowania. Decyzja taka zostanie wydana po zakończeniu zadania inwestycyjnego, chyba że budynki zostaną dopuszczone do użytkowania na podstawie zgłoszenia zakończenia robót – wtedy decyzja nie będzie uzyskana. | |
| 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 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ | Nie dotyczy, zadanie inwestycyjne realizowane jest o oparciu o pozwolenie na budowę. | |
| Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego | Budowa domów jednorodzinnych jeszcze się nie zakończyła. | |
| Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych | Planowany termin rozpoczęcia robót – 06.05. 2025 roku Planowany termin zakończenia robót – 31.12.2026 roku | |
| Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego | Liczba budynków | W zadaniu inwestycyjnym – etap 1 - 6 Łącznie w przedsięwzięciu deweloperskim: 13 |
| | Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami) | Budynki w zabudowie szeregowej. W przypadku odległości pomiędzy dwoma pasami budynków w zabudowie szeregowej – 8,02 m. |

| | | |
|--|--|--|
| Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego | Powierzchnia użytkowa zostanie ustalona na podstawie obmiaru powykonawczego przeprowadzonego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 11 września 2020 r. r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego oraz zgodnie z zasadami zawartymi w polskiej normie PN-ISO 9836:2022, tj. w szczególności: (i) powierzchnia użytkowa lokalu obliczana będzie w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku (tj. z dokładnością do 0,01m ²), (ii) powierzchnia użytkowa lokalu obliczana będzie dla wymiarów lokalu w stanie wykończonym, na poziomie podłogi, nie licząc listew przypodłogowych, progów itp., (iii) do powierzchni użytkowej lokalu będą wliczane powierzchnie elementów nadających się do demontażu (rury, kanały), (iv) do powierzchni użytkowej lokalu nie będą wliczane powierzchnie przekroju poziomego wewnętrznych przegród budowlanych, powierzchnie otworów na drzwi i okna oraz nisze w elementach zamykających, jak również powierzchnie pod ściankami działowymi. | |
| Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego | Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne | Środki własne – 100% Kredyt - 0 % |
| | W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu) | Na dzień sporządzenia prospektu kredyt nie został udzielony i Deweloper nie planuje jego pozyskania.. |
| Środki ochrony nabywców | Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy | Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy* |
| | Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁴ | Stawka zostanie określona zgodnie z treścią rozporządzenia obowiązującego na dzień rozpoczęcia sprzedaży w rozumieniu art. 5 pkt 12) Ustawy. <i>Na dzień sporządzenia prospektu obowiązująca stawka wynosi 0.45%.</i> |
| Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy | Szczegółowe zasady funkcjonowania otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wynikać będą z umowy o prowadzenie rachunku powierniczego, które muszą być zgodne z ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszem Gwarancyjnym (dalej „ Ustawa ”). Główne zasady funkcjonowania MRP wynikające z Ustawy to: 1. Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy (dalej „ MRP ”) – to należący do dewelopera rachunek powierniczy, o którym mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej albo w jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 Ustawy (dalej łącznie „ umowa deweloperska ”), z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem zadania inwestycyjnego („ Harmonogram ”). 2. Nabywca będzie dokonywał wpłat na indywidualny rachunek (subkonto/rachunek wirtualny) nadany do MRP dewelopera zgodnie z postępowaniem realizacji Zadania Inwestycyjnego, po zakończeniu danego | |

⁴ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszem 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 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 Funduszem Gwarancyjnym.

| | <p>etapu Zadania Inwestycyjnego, określonego w Harmonogramie.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Bank prowadzący MRP ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy, a na żądanie Nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy deweloperskiej, której stroną jest Nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat. 4. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z MRP w celu finansowania lub refinansowania Zadania Inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek. 5. W związku z realizacją przez dewelopera umowy deweloperskiej, Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Zadania Inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w Harmonogramie i ceny lokalu mieszkalnego. 6. W przypadku zakończenia ostatniego etapu Zadania Inwestycyjnego, określonego w Harmonogramie, Bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca. 7. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie MRP obciążają Dewelopera. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|-----------|------------|-----------|--------|---|--|----|------------|---|--|----|------------|---|---|----|------------|---|--------------------------------|----|------------|---|---------------------------|----|------------|---|--------------------------------|----|------------|
| Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy | Bank zostanie wskazany po zawarciu umowy o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Harmonogram zadania inwestycyjnego | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Etap</th> <th style="text-align: center;">Zakres</th> <th style="text-align: center;">Wartość %</th> <th style="text-align: center;">Termin</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">Działka, projekt, roboty ziemne, płyta fundamentowa</td> <td style="text-align: center;">25</td> <td style="text-align: center;">31.10.2025</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">Konstrukcja parteru i 1 piętra budynków</td> <td style="text-align: center;">20</td> <td style="text-align: center;">31.12.2025</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">Stan surowy zamknięty, dach, stolarka okienna i drzwiowa</td> <td style="text-align: center;">15</td> <td style="text-align: center;">28.02.2026</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">4</td> <td style="text-align: center;">Ściany murowane i tynki</td> <td style="text-align: center;">20</td> <td style="text-align: center;">30.04.2026</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">5</td> <td style="text-align: center;">Posadzki, elewacje</td> <td style="text-align: center;">10</td> <td style="text-align: center;">30.06.2026</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">6</td> <td style="text-align: center;">Zagospodarowanie terenu</td> <td style="text-align: center;">10</td> <td style="text-align: center;">31.12.2026</td> </tr> </tbody> </table> | Etap | Zakres | Wartość % | Termin | 1 | Działka, projekt, roboty ziemne, płyta fundamentowa | 25 | 31.10.2025 | 2 | Konstrukcja parteru i 1 piętra budynków | 20 | 31.12.2025 | 3 | Stan surowy zamknięty, dach, stolarka okienna i drzwiowa | 15 | 28.02.2026 | 4 | Ściany murowane i tynki | 20 | 30.04.2026 | 5 | Posadzki, elewacje | 10 | 30.06.2026 | 6 | Zagospodarowanie terenu | 10 | 31.12.2026 |
| Etap | Zakres | Wartość % | Termin | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Działka, projekt, roboty ziemne, płyta fundamentowa | 25 | 31.10.2025 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Konstrukcja parteru i 1 piętra budynków | 20 | 31.12.2025 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | Stan surowy zamknięty, dach, stolarka okienna i drzwiowa | 15 | 28.02.2026 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | Ściany murowane i tynki | 20 | 30.04.2026 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | Posadzki, elewacje | 10 | 30.06.2026 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | Zagospodarowanie terenu | 10 | 31.12.2026 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji | <p>Deweloper nie planuje dokonywać waloryzacji ceny. Jednakże cena może ulec zmianie w przypadku podwyższenia stawki podatku od towarów i usług VAT. Na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego stawka VAT wynosi 8%.</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 DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|---|---|
| <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>Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej (dalej „Umowy”) w następujących przypadkach określonych:</p> <p>1) jeżeli Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy;</p> <p>2) jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy;</p> <p>3) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy, zgodnie z art. 21 Ustawy, prospektu informacyjnego wraz z załącznikami,</p> <p>4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia Umowy;</p> <p>5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;</p> <p>W przypadkach, o których mowa w pkt 1) - 5) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.</p> <p>6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy w terminie wynikającym z Umowy;</p> <p>W przypadku, o którym mowa w pkt 6) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z Umowy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od Umowy.</p> <p>7) w przypadku, gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy („obowiązki Dewelopera w przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego”);</p> <p>W przypadku, o którym mowa w pkt 7) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy. W przypadku, o którym mowa w pkt 8) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.</p> <p>8) w przypadku, gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy;</p> <p>9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie („obowiązki Dewelopera w przypadku upadłości banku lub spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy”);</p> <p>W przypadku, o którym mowa w pkt 9) powyżej, 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.</p> <p>10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy;</p> <p>11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy,</p> |
|---|---|

12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.

13) w przypadku, gdy powierzchnia użytkowa lokalu po obmiarze będzie większa lub mniejsza niż powierzchnia wskazana w umowie deweloperskiej o więcej niż 2% w terminie w terminie 30 dni od dnia doręczenia Nabywcy zawiadomienia o korekcie Ceny, jednak nie później niż w terminie do dnia zawarcia Umowy Przeniesienia.

14) W przypadku wystąpienia konieczności dokonania dopłat przez Nabywcę w wyniku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa dotyczących stawek podatku VAT w trakcie trwania niniejszej umowy - w terminie 30 dni od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o odpowiedniej korekcie Ceny, lecz nie później niż w terminie do dnia zawarcia Umowy Przeniesienia.

Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w następujących przypadkach:

1) w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w Umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej;

2) w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z Umowy, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

Dodatkowe informacje:

1) Oświadczenie woli Nabywcy lub Dewelopera o odstąpieniu od umowy dla swej ważności wymaga formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, przy czym w przypadku oświadczenia Nabywcy jest ono skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu.

2) W przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera w przypadkach określonych powyżej, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

INNE INFORMACJE

I. Deweloper informuje, że na dzień sporządzenia prospektu nie istnieją żadni wierzyciele hipoteczni, w związku z czym nie istnieją (jako bezprzedmiotowe) zgody tychże wierzycieli na bezobciążeniowe wyodrębnienie Lokalu i przeniesienie jego własności.

II. Osoba zainteresowana zawarciem umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy ma możliwość zapoznania się z dokumentami wskazanymi poniżej w Biurze Dewelopera pod adresem: ul. Staszica 1H, 05-800 Pruszków , tj. z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego;
- 3) pozwoleniem na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatni rok;
- 5) projektem budowlanym;

III. Informacja o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów zostanie uzupełniona po zawarciu umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.

Środki pieniężne zgromadzone w [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy], prowadzącym otwarty 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).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy],*
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,*
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, są objęte gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,*
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,*
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,*
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,*
- [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy] korzysta także z następujących znaków towarowych:*

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