

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego: 20.03.2025r

**PROSPEKT INFORMACYJNY DLA PROJEKTU DEWELOPERSKIEGO „Zacisze na Krętej”
ZLOKALIZOWANEGO w Ożarowie Mazowieckim ul.Kręta; dz. ew.nr: 159/16 ; 159/17.**

Niniejszy prospekt informacyjny został opracowany na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (poz. 1177)

Dane zawarte w niniejszym Prospekcie są zgodne z najlepszą wiedzą Inwestora oraz przedstawione przy zachowaniu należytej staranności.

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Firma Handlowo Usługowa Łukasz Kłoda	
Adres	woj. LUBELSKIE, pow. łukowski, gm. Wojcieszków, miejsc. Oszczepalin Pierwszy, nr 102, 21-411,	
Numer NIP REGON	NIP: 8251814282	REGON: 060268428
Numer telefonu	692122231	
Adres poczty elektronicznej	lukaszkloda83@gmail.com	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	brak	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Ul. Partyzantów, Ożarów Mazowiecki, dz nr: 4/6; 71/2
Data rozpoczęcia	27.08.2021r

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	13.12.2022r
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Ul. Kościelna Droga, Łomianki Dolne, dz nr: 290/18; 290/19; 290/20; 290/21
Data rozpoczęcia	08.07.2019r
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	21.09.2020r
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres i numer działki ewidencyjnej i obrębu ¹⁾¹⁾¹⁾¹⁾	Ul. Kręta , Ożarów Mazowiecki, dz nr: 159/16 ; 159/17
Numer księgi wieczystej	WA1P/00089236/7
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	brak
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o	

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

powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾²⁾²⁾²⁾²⁾		
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾³⁾³⁾³⁾³⁾	W obszarze objętym analizą występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa 2MN/U Powyżej wymienione obiekty nie generują uciążliwości zapachowych, hałasowych, świetlnych.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny Gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Ożarów Wieś – Bronisze- Jawczyce	Uchwała Nr 52/07 z dnia 6 marca 2007r.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan rewitalizacji -NIE DOTYCZY	
	Miejscowy plan odbudowy – NIE DOTYCZY	
	Inne ⁴⁾⁴⁾⁴⁾⁴⁾⁴⁾ - BRAK	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	2MN,U-Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy 50%.
	Maksymalna wysokość zabudowy	11m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	50%
	Minimalna liczba miejsc do	- dla zabudowy mieszkaniowej

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

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

4) 4)4)4)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.

	parkowania	jednorodzinnej 2 miejsca na jedno mieszkanie lub lokal mieszkalny.
	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	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wbudowanymi usługami, zabudowa mieszkaniowa i usługi w budynkach wolnostojących, zabudowa zagrodowa
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	w przedziale od 50% do 80% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowanymi usługami, wolnostojącej z usługami i zagrodowej
	Maksymalna wysokość zabudowy	9m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	20%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2 miejsca na jedno mieszkanie lub lokal mieszkalny - zabudowa wielorodzinna 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie liczone z miejscami w garażach - dla zabudowy usługowej – 3 miejsca na 1000 m ² powierzchni użytkowej usług, - obiekty biurowo-administracyjne – 30

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

		miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej - obiekt handlowy, sklep, punkt usługowy – nie mniej niż 3-4 miejsca na sklep lub punkt usługowy, - usługi oświaty – 30 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych. - przychodnia zdrowia – 10 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej, 2 miejsca postojowe na 1 gabinet i 1 miejsce postojowe na 1 lekarza oraz 1 miejsce postojowe na 3 osoby personelu pomocniczego, - kultura, sport – 20 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej, - dla obiektów masowych imprez sportowych (poza zawodami) – 20 miejsc postojowych , - handel ekspozycyjny – 20 miejsc postojowych na 1000 m2 p. uż. Hali sprzedaży, - sezonowe obiekty handlowe – 20 miejsc postojowych na obiekt , - hotel – 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, miejsce na 1 autokar na 100 łózek oraz 4 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych, - gastronomia – 40 miejsc postojowych na 100 konsumentów, - funkcje usługowo-produkcyjne – 30 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej, - hurtownie bez handlu detalicznego – 3 miejsca postojowe na 1000 m2 powierzchni użytkowej, - hurtownie ze sprzedażą detaliczną – 5 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej hali sprzedaży, - zakłady produkcyjne – 20 miejsc postojowych/100 zatrudnionych
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	NIE DOTYCZY

braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	NIE DOTYCZY
	forma architektoniczna	NIE DOTYCZY
	usytuowanie linii zabudowy	NIE DOTYCZY
	intensywność wykorzystania terenu	NIE DOTYCZY
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	NIE DOTYCZY
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	NIE DOTYCZY
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	NIE DOTYCZY
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	NIE DOTYCZY
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	NIE DOTYCZY
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	NIE DOTYCZY
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości ⁵⁾⁵⁾⁵⁾⁵⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	NIE DOTYCZY
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	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

5) 5)5)5)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.

	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*	
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	

***** Niepotrzebne skreślić.

Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone		Nie
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	70/2024 z dn. 22.01.2024 r. przez Starostę Warszawskiego Zachodniego	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	NIE DOTYCZY	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	NIE DOTYCZY	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	ROZPOCZĘCIE: 27.03.2024 r ZAKOŃCZENIE: 31.12.2025r	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	2
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	0
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Zgodnie z normą PN-ISO 9836:2015-12	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	ŚRODKI WŁASNE
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	NIE DOTYCZY
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	TAK
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁶⁾⁶⁾⁶⁾⁶⁾	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy będzie funkcjonował zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu	

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

zabezpieczenia środków nabywcy	mieszkalnego lub domu jednorodzinnego – art. 10-14 (Dz.U. Nr 232 poz 1377) Na rachunku powierniczym Bank ewidencjonować będzie wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy lokali. Wypłaty z rachunku powierniczego będą dokonywane w terminach i kwotach określonych w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego. Deweloper ma prawo do dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na Rachunku Powierniczym wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Wypłata środków z rachunku powierniczego nastąpi po stwierdzeniu przez Bank zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego na rachunek Dewelopera w terminie 15 dni roboczych od złożenia dyspozycji wypłaty. Bank przed dokonaniem wypłaty środków pieniężnych z rachunku powierniczego na rzecz Dewelopera dokona kontroli zakończenia etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, za który ma być dokonana wypłata. W przypadku, gdy kontrola zakończenia etapu przedsięwzięcia deweloperskiego da wynik negatywny, Bank informuje Dewelopera o odmowie dokonania wypłaty wraz ze wskazaniem przyczyn. W przypadku odstąpienia od Umowy przez jedną ze stron, na warunkach w niej określonych, Bank wypłaci Nabywcy środki zgromadzone na Rachunku Powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy. W przypadku odstąpienia od Umowy przez jedną ze stron na warunkach innych, niż w niej określone, strony składają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku powierniczym, a Bank niezwłocznie po ich otrzymaniu wypłaci środki pieniężne. Wszelkie koszty prowadzenia rachunku powierniczego ponosi Deweloper. Środki pieniężne zgromadzone na rachunku powierniczym są nieoprocentowane.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Trzebieiszowie
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Harmonogram budowy, 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej w Ożarowie Mazowieckim ul.Kręta; dz. ew.nr: 159/16 ; 159/17. Etap I (25% zaawansowania i kosztów inwestycji) uwzględniający:  przygotowanie inwestycji, zakup gruntu,  dokumentację projektową, decyzje  roboty ziemne przygotowanie pod budowę,  wykonanie fundamentów, Zakładany termin wykonania: 01.02.2025 r. Etap II (25 % zaawansowania i kosztów inwestycji) uwzględniający:

	☐ ściany zewnętrzne i nośne na poziomie parteru, ☐ strop i schody na piętro, ☐ ściany zewnętrzne i nośne na piętrze, ☐ wieńce i kominy, ☐ ściany działowe, ☐ konstrukcję dachu, Zakładany termin wykonania: 31.05.2025r Etap III (25 % zaawansowania i kosztów inwestycji) uwzględniający: ☐ pokrycie dachu, ☐ stolarkę okienną, ☐ drzwi wejściowe i garażowe, ☐ instalacje wewnętrzne, Zakładany termin wykonania: 31.08.2025r Etap IV (15% zaawansowania i kosztów inwestycji) uwzględniający: ☐ ocieplenie budynku, ☐ elewację, ☐ tynki, ☐ posadzki, Zakładany termin wykonania: 31.10.2025r Etap V (10% zaawansowania i kosztów inwestycji) uwzględniający: ☐ zagospodarowanie terenu, ogrodzenie ☐ montaż pieca ☐ instalacja zewnętrzna elektryczna, instalacja zewnętrzna wodno-kanalizacyjna i gazowa ☐ zgłoszenie budynku do użytkowania (zawiadomienie o zakończeniu budowy), Zakładany termin wykonania: 31.12.2025 r. Aktualny stan zaawansowania ZADANIA INWESTYCYJNEGO: Rozpoczęto etap II.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Jeżeli w dniu odbioru lokalu powierzchnia lokalu ustalona w wyniku geodezyjnej inwentaryzacji podwykonawczej będzie większa albo będzie mniejsza od powierzchni projektowanej o ponad 2,0 % (dwa procent), to Nabywca ma prawo do odstąpienia od Umowy w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania

	stosownego zawiadomienia. Zmiana ostatecznej powierzchni lokalu wynikająca z powykonawczego obmiaru geodezyjnego w stosunku do powierzchni projektowanej mieszcząca się w granicach, o których mowa w niniejszym ustępie (+/- 2,0 %) nie będzie stanowiła podstawy do odstąpienia od Umowy. W przypadku zmiany w trakcie obowiązywania Umowy przepisów, na podstawie których naliczany jest należny podatek od towarów i usług VAT, Deweloperowi przysługuje prawo zmiany ceny w granicach wynikających ze zaktualizowanej wysokości należnego podatku od towarów i usług VAT. W takim przypadku Nabywca, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania stosownego zawiadomienia, może odstąpić od Umowy.
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	
Należy opisać, na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	§ 6.1. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej: 1) jeżeli niniejsza umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa art. 35 Ustawy, 2) jeżeli informacje zawarte w niniejszej umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy, tj. które zostały wyraźnie podkreślone w sposób jednoznaczny i widoczny, 3) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie lub jego załącznikach, 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu podpisania niniejszej umowy deweloperskiej, 5) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze Prospektu Informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy, terminie określonym w niniejszej umowie deweloperskiej, 7) w przypadku, gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą oszczędnościowo-kredytową w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy, 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,

	9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie, 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy, 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy, 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe. 2. W przypadkach, o których mowa w § 6.1. pkt 1) - 5) niniejszej Umowy, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia, to jest do dnia ... listopada 2023 roku. 3. W przypadku, o którym mowa w § 6.1. pkt 6) niniejszej Umowy, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120 (stu dwudziestu) dniowy termin na przeniesienie odrębnej własności Lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy. 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. 6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy. 7. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczeń pieniężnych w terminie lub wysokości określonych w § 4 ust. 3. niniejszej Umowy, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. 8. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej w przypadku
--	---

	niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z niniejszej umowy, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. 9. Oświadczenie woli Nabywcy lub Dewelopera o odstąpieniu od niniejszej umowy deweloperskiej 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. 10. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej przez Dewelopera w przypadkach określonych w § 6 ust. 7. i § 6 ust. 8. niniejszej Umowy, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi lub w tym zakresie udzieli Deweloperowi pełnomocnictwa do złożenia takiego oświadczenia w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. 11. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera albo Nabywcę Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej. 12. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej z przyczyn innych niż odstąpienie, Bank wypłaci środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym po otrzymaniu pisemnego zgodnego oświadczenia woli stron niniejszej umowy z podpisami notarialnie poświadczonymi o sposobie zadysponowania środkami. 13. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej, objętej niniejszą Umową, przez jedną ze Stron zgodnie z jej postanowieniami oraz art. 43 ust. 1 Ustawy, Umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy, zaś Deweloper zwróci niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez Bank z Rachunku Powierniczego w związku z realizacją niniejszej umowy deweloperskiej.
--	---

	14. W przypadku rozwiązania niniejszej Umowy przez Strony, Deweloper zwróci Nabywcy wpłacone przez Nabywcę środki przekazane Deweloperowi z Rachunku Powierniczego, pomniejszone o ewentualne należne Deweloperowi kary umowne lub odsetki albo powiększone o należne Nabywcy kary umowne, nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia skutecznego otrzymania oświadczenia o odstąpieniu. § 7. 1. W przypadku zwłoki Nabywcy ze spłatą poszczególnych części Ceny, o których mowa w § 4.3. niniejszej Umowy, Deweloper naliczy odsetki ustawowe za opóźnienie liczone od dnia wymagalności części Ceny, określonej w § 2 niniejszej Umowy, do dnia jej uregulowania, przy czym łącznie kwota odsetek nie może przewyższać równowartości 3% (trzy procent) Ceny. 2. W przypadku zwłoki Dewelopera w przeniesieniu własności Lokalu na Nabywcę, w terminie określonym w § 2 Deweloper zapłaci Nabywcy karę umowną w wysokości odsetek ustawowych od Ceny, określonej w § 2 niniejszej Umowy, za każdy dzień zwłoki, przy czym łącznie kwota odsetek (składająca się na karę umowną) nie może przewyższać równowartości 3% (trzy procent) Ceny. 3. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej przez Nabywcę w sytuacji określonej § 6.1. pkt 6) niniejszej Umowy, Deweloper zapłaci Nabywcy karę umowną w wysokości 3% (trzy procent) Ceny, określonej w § 2 niniejszej Umowy. 4. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera w sytuacji określonej w § 6.7. niniejszej Umowy, Nabywca zapłaci Deweloperowi karę umowną w wysokości 3% (trzy procent) Ceny, określonej w § 2 niniejszej Umowy. W takim przypadku obowiązek zapłaty kary umownej, o której mowa w § 7.2. niniejszej Umowy, zostaje wyłączony. 5. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera w sytuacji określonej w § 6.8. niniejszej Umowy, Nabywca zapłaci Deweloperowi zryczałtowane odszkodowanie w wysokości 3% (trzy procent) Ceny, określonej w § 2 tego aktu. 6. W przypadku niewyrażenia przez Nabywcę zgody na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości lub uniemożliwienia takiego wykreślenia w razie zajścia przyczyn, o których mowa w § 6.1. pkt 4) i 5), tj. przyczyn, o których mowa w art. 43 ust. 7 i 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, Nabywca zapłaci karę umowną w wysokości 3% Ceny, określonej w § 2 niniejszej Umowy.
INNE INFORMACJE	

I. Informacja o:

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

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

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej lub wydrukiem ze strony internetowej tej ewidencji;
- 3) kopią decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) kopią decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
 - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

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

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Bank Spółdzielczy w Trzebiechowie
- 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.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	1 310 000,00 zł
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	193,26 m²
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	6 779 zł
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu	31.12.2025

Gwarancyjnym		
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	3
	Technologia wykonania	tradycyjna
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Ogrodzenie systemowe
	Liczba lokali w budynku	NIE DOTYCZY – TO JEST BUDYNEK
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	-liczba miejsc garażowych 1 - liczba miejsc postojowych zewnętrznych 1
	Dostępne media w budynku	- Instalacja Elektryczna - Instalacja Gazowa - Instalacja Wodna - Instalacja kanalizacyjna
	Dostęp do drogi publicznej	Tak
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie albo zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Nie dotyczy	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się	- Załącznik nr 1 do Umowy Rezerwacyjnej z dnia 24. 03.2025r „standard wykonania 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej w Ożarowie Mazowieckim ul.Kręta; dz. ew.nr: 159/16 ; 159/17.”	

deweloper	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	NIE DOTYCZY
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	NIE DOTYCZY
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy

Podpis osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy 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).