

Inwestor :
GTN 4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Prospekt Informacyjny dla przedsięwzięcia

**SZEŚĆ DWULOKALOWYCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH W
ZABUDOWIE BLIŹNIACZEJ I WSPÓLNY PARKING PODZIEMNY**

POD NAZWĄ OSIEDLE PATRIA

NA TERENIE DZIAŁEK NR EW. 142 oraz 143, OBRĘB 43

PRZY UL. SOSNOWEJ 29 W GMINIE JÓZEFÓW

POWIAT OTWOCKI, WOJEWÓDZTWO MAZOWIECKIE

Józefów, 10.02.2026

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

CZEŚĆ OGÓLNA**I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA**

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	GTN4 Sp. z.o.o., KRS 0000736221	
Adres	Siedziba: ul. Rzeczycka 26, 04-940 Warszawa Biuro sprzedaży Landmark Sp. z o.o. : ul. Sikorskiego 127b, 05-420 Józefów	
Numer NIP i REGON	9522182950	380489995
Numer telefonu	+48 727 70 70 70	
Adres poczty elektronicznej	<u>info@landmark.pl</u>	
Numer faksu	-	
Adres strony internetowej dewelopera	https://landmark.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	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Nie dotyczy
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, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	ul. Sosnowa 29, Gmina Józefów, powiat otwocki, województwo mazowieckie 2 działki ewidencyjne nr 142 oraz 143, OBREB 43
Numer księgi wieczystej	WA10/00026689/7, Sąd Rejonowy w Otwocku
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	<p>1) Wpis hipoteki umownej do kwoty 16.376.577,00 PLN na rzecz administratora hipoteki tj. Warszawskiego Banku Spółdzielczego z siedzibą w Warszawie (Regon 000509643, KRS 000082262) tytułem zabezpieczenia wierzytelności pieniężnych wynikających z Umowy o kredyt obrotowy deweloperski nr 003/25/11 z zawartej z dnia 21.07.2025 pomiędzy GTN4 Sp. z o.o. a Warszawskim Bankiem Spółdzielczym z siedzibą w Warszawa, adres: ul. Fieldorfa 5A, 03-984 Warszawie jako Bankiem Inicjującym oraz Bankiem Spółdzielczym w Płońsku, adres: ul. Płocka 28, 09-100 Płońsk (KRS 000049877, Regon 000508945), jako Bankiem uczestniczącym, działającymi wspólnie w ramach konsorcjum bankowego powołanego umową nr 003/25/11/KON zawartą w dniu 10.07.2025.</p> <p>2) Wpis hipoteki umownej do kwoty 1.389.750,00 PLN na rzecz Warszawskiego Banku Spółdzielczego z siedzibą w Warszawie (Regon 000509643, KRS 000082262) tytułem zabezpieczenia wierzytelności pieniężnych wynikających z Umowy o kredyt obrotowy nr 003/25/12 z zawartej z dnia 21.07.2025 pomiędzy GTN4 Sp. z o.o. a Warszawskim Bankiem Spółdzielczym z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Fieldorfa 5A, 03-984 Warszawa.</p>
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⁾	<ul style="list-style-type: none"> • Sklep Lidl 350m, Sklep Netto 350m • Szkoła podstawowa z basenem w odległości 300 m • Stacja PKP Józefów 800 m. • Wokół tereny zielone • Brak w sąsiedztwie obiektów generujących uciążliwości zapachowe, hałasowe lub świetlne. • W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się zabudowa domów jednorodzinnych

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>➤ Teren inwestycji nie jest objęty planem zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>➤ Teren działek 142 i 143 nie jest objęty miejscowym planem odbudowy</p>
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne ⁴⁾	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Nie dotyczy
	Maksymalna intensywność zabudowy	
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	
	Maksymalna wysokość zabudowy	
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	
Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej		

⁴⁾ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie:

- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (Centralny Port Komunikacyjny),
- 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.

	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	
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	Nie dotyczy
	Maksymalna intensywność zabudowy	
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	
	Maksymalna wysokość zabudowy	
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	
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	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Szerokość elewacji frontowych dla budynków przyjęto 13m z tolerancją do 20%. Liczba kondygnacji nadziemnych maksymalnie dwie. Ilość kondygnacji podziemnych maksymalnie jedna. Dla garażu podziemnego jedna kondygnacja podziemna. ✓ Maksymalna wysokość do głównej kalenicy 7-10m. ✓ Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej 5-7m. ✓ Geometria dachu : dachy dwu lub wielospadowe o kątach nachylenia połąci od 20 do 45 stopni i dowolnym kierunku głównych kalenic względem frontu działki.
	forma architektoniczna	Trzy zespoły budynków w układzie bliźniaczym – każdy złożony z dwóch segmentów mieszkalnych, jednorodzinnych
usytuowanie linii zabudowy	Nieprzekraczalna linia zabudowy jako połączenie trzech linii: <ul style="list-style-type: none"> • wyznaczonej w odległości 8m od ul. Sosnowej, w nawiązaniu do budynku mieszkalnego, jednorodzinnego , położonego na działce ew. nr 43/3, obręb 43 	

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

		<ul style="list-style-type: none"> • wyznaczonej w północno-wschodniej elewacji istniejącego na terenie planowanej inwestycji, budynku mieszkalnego, jednorodzinnego, • wyznaczonej w elewacji frontowej istniejącego na działce budynku mieszkalnego, jednorodzinnego, <p>Odległość między istniejącym budynkiem mieszkalnym oraz między planowanymi zespołami bliźniaczymi: minimum 8 m i minimum 6 m w przypadku ścian bez otworów okiennych i drzwiowych.</p>
	intensywność wykorzystania terenu	Dla planowanej inwestycji przyjmuje się maksymalny wskaźnik zabudowy 20%
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Inwestor nie może lokalizować obiektów, których uciążliwość dla środowiska wykraczałaby poza granice własnej działki oraz podejmować działalności gospodarczej mogącej powodować zanieczyszczenia lub innych form degradacji środowiska przyrodniczego. ✓ Roboty ziemne oraz inne roboty związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w pobliżu drzew i krzewów, mogą być wykonywane wyłącznie w sposób nieszkodzący drzewom lub krzewom ✓ Inwestor musi zachować maksymalny stan istniejącej zieleni i zadrzewień ze szczególnym uwzględnieniem zabezpieczenia drzew oraz ich brył korzeniowych przed uszkodzeniem podczas prowadzenia prac ziemnych. ✓ Należy zastosować nasadzenia kompensujące gatunków rodzimych i właściwych dla siedlisk, w przypadku konieczności usunięcia pojedynczych drzew lub krzewów. ✓ Obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi Inwestor powinien zaprojektować w sposób zapewniający poszanowanie uzasadnionych interesów osób trzecich zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 z późn. zm.) tj. zapewniając ochronę przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności, pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, zalewanie wodami opadowymi z terenów sąsiednich, ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby.
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak wskazania w decyzji o warunkach zabudowy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	<ul style="list-style-type: none"> • Istniejący na działce budynek mieszkalny, jednorodzinny podlega ochronie konserwatorskiej i jest wpisany do wojewódzkiej ewidencji za zabytków w 1999 r., numer pierwszej karty ewidencyjnej 186, numer drugiej karty ewidencyjnej 1406. • Inwestor posiada pozytywną decyzję Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 20.06.2024r. na prowadzenie robót budowlanych prac konserwatorsko-restauratorskich polegających na remoncie generalnym wraz z rozbudową istniejącego budynku – Willi Patria zlokalizowanej w Józefowie przy ul. Sosnowej 29 (dz. ew. 48/2, obręb 43).

wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	<p>Teren planowanej inwestycji znajduje się w granicach:</p> <p>a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska,</p> <p>b) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna),</p> <p>c) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina Środkowej Wisły.</p>
warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Dostęp do drogi publicznej jest bezpośrednio do ul. Sosnowej, drogi gminnej. ➤ W pasie drogowym zakazuje się dokonywania czynności, które mogłyby powodować niszczenie lub uszkodzenie drogi i jej urządzeń albo zmniejszenie jej trwałości oraz zagrażać bezpieczeństwu ruchu drogowego, a w szczególności zabrania się: odprowadzania wody i ścieków z urządzeń melioracyjnych, gospodarskich lub zakładowych do rowów przydrożnych lub na jezdnię drogi, w związku z powyższym ewentualne podwyższenie lub utwardzenie terenu działki nie może powodować spływu wód opadowych i roztopowych i ścieków w pas drogowy. ➤ Inwestor planowaną inwestycję powinien zaprojektować z uwzględnieniem przepisów ustawy o drogach publicznych, uzbrojenia podziemnego oraz urządzeń naziemnych. Wszelka ingerencja w pas drogowy wymaga zgody odpowiedniego zarządcy drogi. Planowana zmiana zagospodarowania terenu została uzgodniona z zarządcą dróg gminnych na podstawie art. 35 ust. 3 ustawy z 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 645), dalej „ustawa o drogach publicznych”, ➤ Wymagana ilość miejsc parkingowych — 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny.
warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<ol style="list-style-type: none"> 1. Planowaną inwestycję należy podłączyć do istniejącej do sieci wodociągowej. Możliwość przyłączenia została potwierdzona przez zarządcę sieci tj. Hydrosferę Józefów Sp. z o.o., 2. Planowaną inwestycję należy podłączyć do istniejącej do sieci kanalizacji sanitarnej. Możliwość przyłączenia została potwierdzona przez Hydrosferę Józefów Sp. z o.o., 3. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych Inwestor zapewni na nieutwardzony teren inwestycji 4. Planowaną inwestycję należy podłączyć do sieci elektroenergetycznej. Możliwość przyłączenia została potwierdzona przez PGE Dystrybucja S.A. 5. Inwestor zapewni dostęp do indywidualnego źródła ciepła np. pompa ciepła spełniającego wymogi uchwały Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 162/2017 z 24 października 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2017 r., poz. 9600 z późn. zm.), 6. Inwestor zapewni możliwość gospodarowania odpadami — zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimum 60%
nadziemna intensywność zabudowy	Dla planowanej inwestycji wskaźnik powierzchni nowej zabudowy wynosi maksymalnie 20%
wysokość zabudowy	Wysokość maksymalna do głównej kalenicy od 7 do 10 m

		Wysokość do górnej krawędzi elewacji frontowej max 7m.			
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Nie dotyczy			
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Lp	Typ dokumentu	nazwa	Adres
		1	Pozytywna decyzja o WZ	Warunki zabudowy dla inwestycji obejmującej zmianę sposobu użytkowania budynku gospodarczego na budynek mieszkalny jednorodzinny	działka przy ul. Kruczej w Józefowie.
		2	Pozytywna decyzja o WZ	Rozbudowa budynku garażowego wraz ze zmianą konstrukcji dachu	działka przy ul. Polnej w Józefowie.
		3	Pozytywna decyzja o WZ	Budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej	działki przy ul. Sienkiewicza i ul. Wiślanej w Józefowie.
		4	Pozytywna decyzja o WZ	Budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej	działka przy ul. Wyszyńskiego w Józefowie.
	5	Pozytywna decyzja o WZ	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego	działka przy ul. Wawerskiej w Józefowie.	
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Nie dotyczy			
	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	BRAK				
decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Budowa trzeciego toru kolejowego PKP na kolejowej linii otwockiej				
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	BRAK				
decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	BRAK				

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.

* Niepotrzebne skreślić.

	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	BRAK
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	BRAK
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Decyzja Nr : 558/2024 wydana przez Starostę Otwockiego z dnia 21.06.2024r. (znak AB.6740.1406.2023.MB) ➤ Zaświadczenie Nr : 17/2024 z dnia 16.07.2024r. wydane przez Starostę Otwockiego zaświadczaające o ostateczności Decyzji Nr 558/2024 z dnia 21.06.2024r. w dniu 8 lipca 2024r. 	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
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	

Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie budowy : 22.10.2025 Zakończenie budowy : 31.03.2027	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	6 budynków dwulokalowych
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	<input checked="" type="checkbox"/> odległość między istniejącym budynkiem mieszkalnym oraz między planowanymi zespołami bliźniaczymi: minimum 8 m, <input checked="" type="checkbox"/> minimum 6 m w przypadku ścian bez otworów okiennych i drzwiowych
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Ostateczny, powykonawczy pomiar powierzchni Lokalu zostanie dokonany po zakończeniu realizacji inwestycji przez uprawnionego geodetę przy zastosowaniu polskiej normy PN-ISO 9836:2015	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne – 25,0% Kredyt bankowy – 75,0%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Warszawski Bank Spółdzielczy, Oddział w Ciechanowie, ul. Jana Pawła II 15, 06-400 Ciechanów jako Bank Inicjujący oaz Bank Spółdzielczy w Płońsku, ul. Płocka 28, 09-100 Płońsk jako Bank Uczestniczący, działające wspólnie w ramach konsorcjum bankowego
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	W związku z realizacją przez dewelopera umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w ustawie z dnia 20 maja 2021r o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym art. 2 ust. 1 pkt 1 lub 3 (tj. Art. 2. 1. Przepisy ustawy stosuje się do umów zawartych między nabywcą a deweloperem, w których deweloper zobowiązuje się do wybudowania budynku oraz ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę lub przeniesienia na nabywcę własności lokalu mieszkalnego oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu), <u>bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej</u>	

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. poz. 1177 oraz z 2023r. 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. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

* Niepotrzebne skreślić.

iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz:

- 1) ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego albo
- 2) ceny lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego albo domu jednorodzinnego i lokalu użytkowego – w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3.

Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.

Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonych w ich harmonogramach.

Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach.

Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego

Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi lub kasie i tylko z ważnych powodów.

Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek.

W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach, 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 lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.

W związku z realizacją przez dewelopera umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 pkt 2 lub 4, bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, z wyjątkiem kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów ostatniego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz:

- 1) ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego albo
- 2) ceny lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego albo domu jednorodzinnego i lokalu użytkowego – w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 2 lub 4.

Kwotę należną za realizację ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, o której mowa w ust. 3, bank wypłaca deweloperowi po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 pkt 2 lub 4, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.

Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 i 3.

W trakcie kontroli bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.

Koszty kontroli ponosi deweloper.

Czynności kontrolne, o których mowa w ust. 4 pkt 1 lit. d, f, g, i oraz j, są wykonywane na podstawie oświadczeń dewelopera.

	<p>Przed dokonaniem wypłaty środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 3, bank przeprowadza czynności kontrolne, o których mowa w ust. 4 pkt 1 lit. a, b, d oraz f–j oraz pkt 2, oraz przeprowadza weryfikację posiadania przez dewelopera:</p> <ul style="list-style-type: none"> • decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub zawiadomienia o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu, oraz • zaświadczenia o samodzielności lokalu – w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2 lub 3. <p>W przypadku:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) negatywnej oceny jednego z elementów określonych w ust. 4 pkt 1 lit. a, c–e oraz h lub pkt 2, 2) braku oświadczeń dewelopera, na podstawie których są wykonywane czynności kontrolne, o których mowa w ust. 4 pkt 1 lit. f, g, i oraz j, 3) wszczęcia wobec dewelopera postępowania restrukturyzacyjnego albo upadłościowego, o którym mowa w ust. 4 pkt 1 lit. b, <p>Bank wstrzymuje wypłatę środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3, i wyznacza deweloperowi termin na usunięcie nieprawidłowości.</p> <p>Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3, wyłącznie po usunięciu nieprawidłowości, o których mowa w ust. 7.</p> <p>Bank może dokonać kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3, także w zakresie szerszym niż określony w ust. 4, jeżeli wynika to z umowy zawartej z deweloperem.</p> <p>W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przez jedną ze stron, bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od jednej z tych umów.</p> <p>Przepis ten stosuje się odpowiednio w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez syndyka na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003r. – Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2020r. poz. 1228 i 2320 oraz z 2021r. poz. 1080 i 1177) lub przez zarządcę w trybie art. 298 ustawy z dnia 15 maja 2015r. – Prawo restrukturyzacyjne (Dz. U. z 2020r. poz. 814 i 1298 oraz z 2021r. poz. 1080 i 1177).</p> <p>W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2,3 lub 5, innego niż na podstawie art. 43, strony przedstawią zgodne oświadczenie woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym.</p> <p>Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa w ust. 1.</p>
<p>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</p>	<p style="text-align: center;">Warszawski Bank Spółdzielczy, Oddział w Ciechanowie ul. Jana Pawła II 15, 06-400 Ciechanów</p>

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Opis Etapu		Planowana data zakończenia Etapu	% wartość wypłaty ogólnej kwoty kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego
ETAP 1	Zakup gruntu		30.11.2025	20%
	Projekty			
	Przygotowanie i zabezpieczenie terenu budowy			
	Przyłącza budowlane			
	Zaplecze budowy i żuraw			
	Wykonanie wykopu			
ETAP 2	Rozpoczęcie wykonania stanu zero i konstrukcji parteru w budynku A		10.04.2026	11%
	Rozpoczęcie prac instalacji kanalizacyjnej			
	Dźwig			
	Zasypanie wykopu			
ETAP 3	Kontynuacja stanu zero w budynku A		31.05.2026	10%
	Wykonanie konstrukcji parteru, I piętra i antresoli oraz rozpoczęcie budowy ścianek działowych w budynku A			
	Kontynuacja nowych wykopów w tym pod garaż			
	Kontynuacja wykopów			
	Wykonanie płyty fundamentowej garażu oraz izolacji przeciwwodnej garażu			
	Wykonanie w garażu ścian i słupów żelbetonowych oraz belek, podciągów i wieńcy			
	Wykonanie stropu żelbetonowego w garażu			
	Przygotowanie i montaż zbrojenia w garażu podziemnym			
	Zakończenie konstrukcji antresoli w budynku A			
	Zakończenie budowy ścianek działowych w budynku A			
ETAP 4	Rozpoczęcie wykonania konstrukcji dachu wraz z pokryciem w budynku A		31.07.2026	12%
	Rozpoczęcie tynków w budynku A			
	Wykonanie stolarki okiennej i drzwiowej w budynku A			
	Rozpoczęcie instalacji elektrycznej, teletechnicznej oraz wodno-kanalizacyjnej			
	Zakończenie wykonania w garażu belek, podciągów i wieńcy oraz stropu żelbetonowego			
	Wykonanie ścian działowych w garażu			
	Rozpoczęcie wykonania stanu zero i konstrukcji parteru w budynku B			
	Rozpoczęcie wykonania konstrukcji parteru w budynku C			
ETAP 5	Wykonanie tynków w budynku A		30.11.2026	25%
	Wykonanie izolacji i posadzek w budynku A			
	Rozpoczęcie elewacji z obróbkami w budynku A			
	Kontynuowanie prac instalacji kanalizacyjnej			
	Rozpoczęcie prac instalacji wodociągowej			
	Rozpoczęcie prac instalacji C.O. oraz wentylacji			
	Zakończenie wykonania konstrukcji dachu wraz z pokryciem w budynku A			
	Zakończenie wykonania konstrukcji parteru w budynku B			
	Wykonanie konstrukcji I piętra w budynku B			
	Wykonanie konstrukcji antresoli oraz ścianek działowych w budynku B			
	Rozpoczęcie wykonania konstrukcji dachu wraz z pokryciem w budynku B			
	Wykonanie konstrukcji I piętra w budynku C			
	Wykonanie konstrukcji antresoli i ścianek działowych w budynku C			
	Rozpoczęcie wykonania konstrukcji dachu wraz z pokryciem w budynku C			
Rozpoczęcie wykonania izolacji termicznej wew. garażu				
ETAP 6	Rozpoczęcie wykonania izolacji termicznej i przeciwwodnej stropu garażu		31.03.2027	22%
	Rozpoczęcie wykonania tynków w budynku B i C			
	Zakończenie wykonania elewacji z obróbkami w budynku A			
	Wykonanie stolarki okiennej i drzwiowej w budynku B			
	Kontynuacja instalacji elektrycznej i teletechnicznej			
	Kontynuowanie prac instalacji kanalizacyjnej i wodociągowej oraz wentylacji			
	Wykonanie rampy w garażu			
	Zakończenie wykonania konstrukcji dachu wraz z pokryciem w budynku B i C			
	Wykonanie tynków i izolacji termicznej wraz posadzkami w garażu			
	Zakończenie wykonania izolacji termicznej i przeciwwodnej stropu garażu			
	Zakończenie wykonania tynków w budynku A			
	Zakończenie wykonania tynków oraz izolacji i posadzek w budynku B i C			
Zakończenie wykonania elewacji z obróbkami w budynku A				
Wykonanie elewacji z obróbkami w budynku B i C				
Zakończenie wykonania stolarki okiennej i drzwiowej w budynku A i B				
Wykonanie stolarki okiennej i drzwiowej w budynku C				
Wykonanie montażu drzwi i bramy w garażu				
Zakończenie montażu balustrad, wykończenia tarasów i klatek schodowych w budynku A, B i C				
Zakończenie wykonania instalacji elektrycznej, teletechnicznej, sanitarnej, kanalizacyjnej, wodociągowej, CO oraz wentylacji				
Wykonanie instalacji hydrantowej oraz instalacja pomp ciepła				
Zakończenie prac związanych z zagospodarowaniem terenu				
Odbiory				
Uzyskanie ostatecznego pozwolenia na użytkowanie		30.04.2027	100%	

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Nie przewiduje się waloryzacji cen
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	
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	<ol style="list-style-type: none"> 1. <u>Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021r o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym:</u> <ol style="list-style-type: none"> 1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2; 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nie przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie wynikającym z tych umów; 7) w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1; 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; 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie; 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15; 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe. 2. Zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 20 maja 2021r o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1–5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub

5, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3.
5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1.
7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, 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.
8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

Art. 44. 1. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, za zapłatą oznaczonej sumy.

2. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.
3. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank lub kasę z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5.
4. W terminie 30 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 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), zwanego dalej „Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym”, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.

Art. 45. 1. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2.

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 zobowiązaniu 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 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 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 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 w Lublinie przy ulicy Szewskiej 7/U1 od poniedziałku do piątku w godzinach 8-16 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.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Warszawskim Banku Spółdzielczym Oddział w Ciechanowie 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 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Warszawskiego Banku Spółdzielczego
- 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,
- Warszawski Bank Spółdzielczy korzysta także z następujących znaków towarowych: znak słowno-graficzny z motywem syrenki warszawskiej – świadectwo ochronne nr 347948.

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 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177).

Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. – 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	<p>Łączna cena brutto przedmiotu Umowy deweloperskiej: PLN, w tym:</p> <p>- PLN tytułem ceny Lokalu nr wraz z powierzchnią przynależną (gankiem) o łącznej powierzchni użytkowej m²</p> <p>- PLN tytułem ceny miejsca parkingowego</p> <p>- PLN tytułem ceny komórki lokatorskiej</p>	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	<p>..... m² powiększona o powierzchnię pomieszczenia przynależnego (ganku) o powierzchni m²</p>	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	<p>..... PLN</p>	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	<p>30.07.2027 r.</p>	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo 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 jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	2 naziemne
	Technologia wykonania	<p>Technologia budowy :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ W części podziemnej układ słupowo ścianowo płytowy, stropy oparte na ścianach klatek schodowych, ścianach zewnętrznych podziemnych oraz na słupach zlokalizowanych pomiędzy miejscami parkingowymi. ✓ W stropie nad garażem belki oraz pasma transferowe sprowadzające obciążenia na płytę fundamentową. ✓ W części nadziemnej układ konstrukcyjny ścianowo płytowy, płyty stropowe oparte na ścianach klatek schodowych oraz na ścianach i słupach ukrytych w ścianach. ✓ Dach dwuspadowy w układzie podłużnym w postaci krokwi opartych na belkach i murłatach. <p>Fundament:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Posadowienie budynku na płycie fundamentowej z pogrubieniami pod słupami oraz obniżeniami w miejscach podszybi windowych zbrojoną podłużnie i poprzecznie stalą żebrowaną. Pod płytą fundamentową z warstwą podkładową o grubości ok. 10cm z betonu ułożoną bezpośrednio na rodzimym podłożu gruntowym. Pomiędzy chudym betonem, a płytą fundamentową - izolacja przeciwwodna. <p>Ściany:</p>

		<ul style="list-style-type: none"> ✓ Ściany nośne konstrukcyjne zewnętrzne części podziemnej grubości 24cm, pozostałe ściany nośne konstrukcyjne żelbetowe, klatek schodowych i inne jako monolityczne o grubości 20cm z betonu zbrojonego podłużnie i poprzecznie stałą żebrowaną. ✓ Zewnętrzne ściany kondygnacji podziemnej - z betonu.. W części nadziemnej ściany nośne - jako murowane z elementami żelbetów. <p>Płyty stropowe:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Strop nad garażem oraz płyty stropowe nad parterem jako żelbetowe monolityczne <p>Dachy:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Dachy dwuspadowe w konstrukcji drewnianej, składające się z krokwi o przekroju minimalnym 8x20cm opartych na murlatach 14x14cm oraz belkach kalenicowych drewnianych lub stalowych. Pokrycie dachu – blacha na rąbek lub papa. <p>Okna:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Okna wykonane z PVC
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	<ul style="list-style-type: none"> ○ Dojazd o szerokości 5m od zjazdu z drogi publicznej ul. Sosnowej do pochylni do garażu podziemnego. Nawierzchnia biologicznie czynna 50%. ○ Ogrodzenie terenu częściowo pełne i częściowo ażurowe na max 1,8m wysokości zapewniające przejścia ekologiczne. ○ Pojemniki na odpady w altanie śmietnikowej przy bramie wjazdowej. Nawierzchnia miejsca gromadzenia odpadów – utwardzona. ○ Nawierzchnie do komunikacji pieszej – utwardzone z kostki ○ Oświetlenie led oraz mała architektura. ○ Projekt zakłada urządzenie zieleni w najbliższym otoczeniu budynków oraz utrzymanie leśnego charakteru działki.
	Liczba lokali w budynku	2
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	18 miejsc w garażu podziemnym i 2 miejsca naziemne
	Dostępne media w budynku	<ul style="list-style-type: none"> • Wodociąg z sieci miejskiej • Energia elektryczna z sieci miejskiej • Kanalizacja z sieci miejskiej • Instalacja do centralnego ogrzewania z pompami ciepła (powietrze-woda) – 1 dla każdego z 3ech budynków • Instalacja ciepłej wody użytkowej

	Dostęp do drogi publicznej	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Sosnowej w Józefowie
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Budynek nr, lokal nr Rzut kondygnacji wraz z zaznaczonym kolorystycznie przedmiotowym lokalem stanowi ZAŁĄCZNIK NR 1 do niniejszego prospektu.	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	➤ Szczegółowy rozkład pomieszczeń i ich powierzchnie określone zostały w ZAŁĄCZNIKU NR 4 do Prospektu informacyjnego (rzut) ➤ Standard prac wykończeniowych : zgodnie z ZAŁĄCZNIKIEM NR 5	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Do dnia 30.06.2027	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Do dnia 31.07.2027	
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 dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego/ rzut lokalu mieszkalnego
2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 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).
4. Szczegółowy rozkład pomieszczeń i ich powierzchnie
5. Standard prac wykończeniowych