Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego 03 listopad 2026 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

Sporządzony dla I etapu budowy zespołu 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych z garażami w bryle w zabudowie bliźniaczej

ARPRO Sp. z o.o. zadanie inwestycyjne: **ul. Sympatyczna Falenty Nowe, gm. Raszyn, dz. nr ew. 142/20, 142/21**

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	ARPRO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dawniej ARPRO Adam Reguła) Nr KRS: 0000992851	
Adres	05-500 Zamienie, ul. Waniliowa 1, lok.79	
Nr NIP i REGON	NIP: 123 152 30 00	REGON: 523804512
Nr telefonu	+48 696 946 186	
Adres poczty elektronicznej	domy@zielonesuburbia.pl	
Numer faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.zielonesuburbia.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 ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	---
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	---
Data rozpoczęcia	---
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	---
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	---
Data rozpoczęcia	---
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	---

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Na dzień wydania prospektu informacyjnego nie prowadzi się i nie prowadzono przeciwko ARPRO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Zamieniu postępowania egzekucyjnego na kwotę powyżej 100 000 zł.

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres i nr działki ewidencyjnej i obrębu	Nieruchomość położona jest w miejscowości Falenty Nowe, ul. Sympatyczna, 05-090 Raszyn; obrębie numer 0005, jednostce ewidencyjnej 142106_2; gminie Raszyn; powiecie pruszkowskim; województwie mazowieckim. Nieruchomość stanowią działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków numerami 142/20, 142/21, 142/22, 142/23, 142/24, 142/25, 142/26, 142/27, 142/28, 142/29 o łącznej powierzchni 0,5058 ha. Dostęp do drogi publicznej poprzez działki o numerze 142/5 i 142/11 o powierzchni 0,1519 ha.	
Nr księgi wieczystej	WA1P/00137439/2	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomościlub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	W dziale czwartym księgi wieczystej numer WA1P/00137439/2 brak jest jakichkolwiek wpisów.	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływającychna warunki życia	Zabudowa okolicy składa się z osiedli domów jednorodzinnych w formie wolnostojącej i bliźniaczej. W okolicy znajdują się tereny zielone, tereny zakrzewione, stare drzewa. W pobliżu wybudowano budynki jednorodzinne w formie wolnostojącej i bliźniaczej, budynki usługowe, budynki gospodarskie zagrodowe, oraz planowane są budynki jednorodzinne w formie wolnostojącej i bliźniaczej o maksymalnej wysokości zabudowy do 12m. W odległości około 1 kilometra przebiegają drogi gminne i powiatowe.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Plan ogólny gminy – brak. Zgodnie z uchwałą nr LXXXIV/695/2023 Rady Gminy Raszyn z dnia 25 października 2023 r. wszczęto procedurę planistyczną w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Raszyn, zgodnie z wytycznymi nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 07 lipca 2023 r. (Dz.U.2023.1688) Miejscowy plan zagospodarowania
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	

	Miejscowy plan odbudowy	przestrzennego – Uchwała Nr LVI/521/18 Rady Gminy Raszyn z dnia 30 sierpnia 2018 r., Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego, poz. 9204. Nadto, na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego obowiązuje Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn, zgodnie z Uchwałą Nr Nr XL/590/14 Rady Gminy Raszyn z dnia 21 października 2014 roku Miejscowy plan odbudowy – brak.
	Inne	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – – **Uchwała NrLVI/521/18 Rady Gminy Raszyn z dnia 30 sierpnia 2018 r.** dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej i bliźniaczej //Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. (symbol w planie: **MN**).
	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy –0,6. Minimalny wskaźnik intensywność zabudowy – 0,01. Plan nie posługuje się określeniami maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak wskazania w planie.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy to 12 m, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 6 m.

	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimalny udział procentowy powierzchnibiologicznie czynnej na działce budowlanej – 50%.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny.

	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się: - w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń doatmosfery: - nakaz ogrzewania budynków ze źródeł energiicieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych, - nakaz stosowania, w ogrzewaniu budynków orazw prowadzonej działalnościgospodarczej, urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniającychzachowanie dopuszczalnychprzepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery; - w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem: - nakaz utwardzania lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tymzagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiskawodnego, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi, - przed wprowadzeniem wód opadowych i roztopowych do odbiornikównakaz oczyszczenia ich do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi; - obowiązującą zasadę, żeuciążliwość oddziaływania przedsięwzięć lokalizowanych w terenach nie może powodować obciążeniaśrodowiska powyżej dopuszczalnych norm, pozagranicami terenu realizacji inwestycji, do której inwestor posiada tytuł prawny, - kwalifikacja terenów wzakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomówhałasu –zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się: 1) obsługa komunikacyjna terenów z dróg publicznych i wewnętrznych położonych poza granicami planu; 2) dopuszczenie realizacji dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi oraz pod warunkiem spełnienia następujących wymagań: a) minimalna szerokość dróg o długości do 150 m – 6 m, b) minimalna szerokość dróg o długości powyżej 150 m – 8 m; c) dla dróg o długości powyżej 200 m nakaz realizacji dwóch włączeń do układu dróg publicznych,
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, ustala się: 1) utrzymanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami

		planu i przepisami odrębnymi; 2) dopuszczenie budowy urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze planu pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi, 3) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę: a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez budowę sieci zbiorczej zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu, b) do czasu realizacji zbiorczej sieci wodociągowej dopuszczenie stosowania indywidualnych ujęć wody, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych, c) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 80 mm; 4) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód: a) objęcie siecią kanalizacji sanitarnej zabudowy lokalizowanej w granicach planu, poprzez budowę sieci zbiorczej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu, b) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych, c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: - z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz nieutwardzonych części pozostałych terenów i parkingów gruntowych o powierzchni do 0,1 ha, odprowadzenie do ziemi w granicach własnej działki, - z dróg publicznych, z dróg wewnętrznych utwardzonych, z powierzchni utwardzonych na terenach usługowych oraz z parkingów utwardzonych i parkingów gruntowych o powierzchni powyżej 0,1 ha – odprowadzenie do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, rowów odprowadzających lub kanalizacji deszczowej po jej realizacji, z zastosowaniem urządzeń zapewniających oczyszczenie

		ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi, d) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm, e) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 90 mm, f) minimalna średnica nowobudowanych przewodów deszczowych - 200 mm; 5) dla systemu elektroenergetycznego: a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych, b) dopuszczenie zamiany napowietrznych sieci elektroenergetycznych na sieci kablowe, c) dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w wykonaniu kablowym lub napowietrznym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym lub wnętrzowym, d) dopuszczenie indywidualnych urządzeń wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) takich jak mikroinstalacje oraz małe instalacje o mocy nie przekraczającej 100 kW; 6) dla systemu gazowego: Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego – 6 – Poz. 9204 a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych poprzez rozbudowę sieci średniego i niskiego ciśnienia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych, b) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie lokalizacji urządzeń gazowych na działce budowlanej, c) minimalna średnica nowobudowanych sieci – 32 mm; 7) dla systemu zaopatrzenia w ciepło – dostawa ciepła z indywidualnych

		źródeł ciepła; 8) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z przepisami odrębnymi; 9) dla systemu telekomunikacyjnego – obsługę telekomunikacyjną obszaru planu w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia telekomunikacyjne, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 mod granicy terenu objętego zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Uchwała Nr LVI/521/18 Rady Gminy Raszyn z dnia 30 sierpnia 2018 r. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN)** Uchwała Nr XLIII/387/17 Rady Gminy Raszyn z dnia 28 września 2017 r. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej oraz zabudowa usługowa, w szczególności z zakresu usług handlu detalicznego, działalności administracyjno - biurowej, usług finansowych, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, hotelarsko - pensjonatowych i gastronomii, działalności weterynaryjnej oraz usług rzemieślniczych (**2MNU**) Tereny zabudowy usługowej w szczególności z zakresu usług handlu detalicznego i hurtowego, działalności administracyjno - biurowej, usług finansowych, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, hotelarsko - pensjonatowych i gastronomii, działalności weterynaryjnej oraz usług rzemieślniczych (**1U**). Uchwała Nr VI/51/07 Rady Gminy Raszyn z dnia 8 marca 2007 r. Przeznaczenie terenu: 1) Wszelkie formy zabudowy jednorodzinnej (zabudowa jednorodzinna wolno stojąca, zabudowa bliźniacza, zabudowa szeregowa) jako przeznaczenie podstawowe. 2) Usługi stopnia podstawowego nieuciążliwe: handel i inne usługi,

		jako przeznaczenie podstawowe. 3) Dla istniejącej zabudowy siedliskowej plan dopuszcza rozbudowę i nadbudowę budynków do czasu prowadzenia działalności przez właściciela działki (**6 MN/U**)
	Maksymalna intensywność zabudowy	Uchwała Nr LVI/521/18 Rady Gminy Raszyn z dnia 30 sierpnia 2018 r. **MN:** Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6 Uchwała Nr XLIII/387/17 Rady Gminy Raszyn z dnia 28 września 2017 r. **2MNU:** Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8 **1U**: Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5 Uchwała Nr VI/51/07 Rady Gminy Raszyn z dnia 8 marca 2007 r. Brak oznaczenia w planie
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Uchwała Nr LVI/521/18 Rady Gminy Raszyn z dnia 30 sierpnia 2018 r. **MN:** Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy –0,6. Minimalny wskaźnik intensywność zabudowy – 0,01. Plan nie posługuje się określeniami maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy. Uchwała Nr XLIII/387/17 Rady Gminy Raszyn z dnia 28 września 2017 r. **2MNU:** Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy –1,5. Minimalny wskaźnik intensywność zabudowy –0,01 **1U**: Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy –0,8.

		Minimalny wskaźnik intensywność zabudowy –0,01. Plan nie posługuje się określeniami maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy. Uchwała Nr VI/51/07 Rady Gminy Raszyn z dnia 8 marca 2007 r. Brak oznaczenia w planie Plan nie posługuje się określeniami maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak wskazania w analizowanych planach.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Uchwała Nr LVI/521/18 Rady Gminy Raszyn z dnia 30 sierpnia 2018 r. Maksymalna wysokość zabudowy to 12 m, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 6 m. Uchwała Nr XLIII/387/17 Rady Gminy Raszyn z dnia 28 września 2017 r. **2MNU** Maksymalna wysokość zabudowy 12 m, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 6 m **1U:** Maksymalna wysokość zabudowy 12 m, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 6 m. Uchwała Nr VI/51/07 Rady Gminy Raszyn z dnia 8 marca 2007 r. **6 MN/U** Plan ustala nieprzekraczalną

		wysokość zabudowy: a) dla obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: – tereny [MN], [MN/U] - 2 kondygnacje + użytkowe poddasze i 10m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku;
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Uchwała Nr LVI/521/18 Rady Gminy Raszyn z dnia 30 sierpnia 2018 r. **MN:** Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – 50%. Uchwała Nr XLIII/387/17 Rady Gminy Raszyn z dnia 28 września 2017 r. **2MNU:** minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – 40% **1U:** Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – 20%. Uchwała Nr VI/51/07 Rady Gminy Raszyn z dnia 8 marca 2007 r. **6 MN/U** Dla nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, plan ustala minimalną wielkość nowotworzonych działek z tolerancją 5%. a) dla nowej zabudowy na działkach położonych w granicy WOChK -- plan ustala wymóg zachowania min. 70% powierzchni biologicznie czynnej b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej - obszary [MN] i [MN/U] poza granicami WOChK: – dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej i usług - min 1000m2 z wymogiem zachowania min 60% powierzchni biologicznie czynnej – dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej - min. 600m2 na jeden

		segment z wymogiem zachowania min 60% powierzchni biologicznie czynnej – dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej - min. 400m2 na jeden segment z wymogiem zachowania min 60% powierzchni biologicznie czynnej przy czym plan ustala, iż zabudowa tego typu dopuszczona jest jedynie w zespołach minimum 5 segmentów Plan ustala na każdej działce inwestycyjnej minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [MN] i [MN,U] - wymóg zachowania min. 60% powierzchni biologicznie czynnej.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Uchwała Nr LVI/521/18 Rady Gminy Raszyn z dnia 30 sierpnia 2018 r. **MN**: 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny.

		Uchwała Nr XLIII/387/17 Rady Gminy Raszyn z dnia 28 września 2017 r. **2MNU:** Ustala się wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania: - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny, - dla usług rzemieślniczych i handlu detalicznego (sklep, punkt usługowy) – 25 miejsc do parkowania na 1000m2 powierzchni użytkowej (nie mniej niż 3-4 miejsca na sklep, punkt usługowy), - dla prywatnych przychodni i gabinetów lekarskich – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 gabinet; - dla przychodni zdrowia, w tym publicznych – 10 miejsc do parkowania na 1000 m2 pow. użytkowej, - dla usług kultury, usług oświaty i nauki oraz sportu i rekreacji - 15 miejsc do parkowania na 1000 m2 pow. użytkowej; - dla usług administracji i działalności biurowej oraz projektowania i pracy twórczej, usług hotelarsko - pensjonatowych i gastronomii (hotel, motel, pensjonat, restauracja, kawiarnia); - dla usług finansowych – 40 miejsc do parkowania na 1000 m2 pow. użytkowej, - dla magazynów oraz usług handlu hurtowego – 5 miejsc do parkowania na 1000 m2 pow. użytkowej, - dla usług obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, usług transportu i obsługi komunikacji oraz stacji paliw – 10 miejsc do parkowania na 1000 m2 pow. użytkowej **1U:** Ustala się wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania: - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny, - dla usług rzemieślniczych i handlu detalicznego (sklep, punkt

		usługowy)– 25 miejsc do parkowania na 1000m2 powierzchni użytkowej (nie mniejniż3-4 miejsca na sklep, punkt usługowy), - dla prywatnych przychodni i gabinetów lekarskich – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 gabinet; - dla przychodni zdrowia, w tym publicznych – 10 miejsc do parkowania na 1000 m2 pow. użytkowej, - dla usług kultury, usług oświaty i nauki oraz sportu i rekreacji - 15 miejsc do parkowania na 1000 m2 pow. użytkowej; - dla usług administracji i działalności biurowej oraz projektowania i pracy twórczej, usług hotelarsko -pensjonatowych i gastronomii (hotel, motel, pensjonat, restauracja, kawiarnia); - dla usług finansowych – 40 miejsc do parkowania na 1000 m2 pow. użytkowej, - dla magazynów oraz usług handlu hurtowego – 5 miejsc do parkowania na 1000 m2 pow. użytkowej, - dla usług obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, usług transportu i obsługi komunikacji – 10 miejsc do parkowania na 1000 m2 pow. Użytkowej Uchwała Nr VI/51/07 Rady Gminy Raszyn z dnia 8 marca 2007 r. **6 MN/U** Dla nowych inwestycji ustala się następujące wskaźniki parkingowe: a) dla usług - 3 stanowiska na 100m2 powierzchni użytkowej, dla usług o powierzchni poniżej 100m2 - nie mniej niż 3 stanowiska postojowe b) dla mieszkalnictwa jednorodzinnego - 2 stanowiska na lokal mieszkalny

Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albodecyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnymw przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak.
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Brak.
	forma architektoniczna	Brak.
	usytuowanie linii zabudowy	Brak.
	intensywność wykorzystania terenu	Brak.
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Brak.
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak.
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak.
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Brak.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Brak.

	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak.
	nadziemna intensywność zabudowy	Brak.
	wysokość zabudowy	Brak.

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Z dostępnych w Gminie Raszyn informacji (Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego oraz Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn) wynika, że w odległości 1 km od lokalizacji osiedla: - planowana jest zabudowa jednorodzinna - dopuszczalna jest również zabudowa usługowa w zakresie usług handlu detalicznego i hurtowego, działalności administracyjno-biurowej, usług finansowych, oświaty,nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, hotelarsko - pensjonatowych i gastronomii, działalności weterynaryjnej oraz usług rzemieślniczych. W uchwale Nr LIX/984/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 27 października 2005 r. przewidziano budowę drogi zbiorczej (1KZ) w odległości około 150 m od terenu inwestycji
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Decyzja środowiskowa nr 3/2024 z dnia 15 stycznia 2024 r. (znak sprawy: OŚGK.6220.13.2022.AD) – budowa 86 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwu-lokalowych, dwukondygnacyjnych częściowo z poddaszami użytkowymi i garażami wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej w odległości około 630 m od terenu inwestycji.

	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak.
	miejscowych planach odbudowy	Brak.
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak.

	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczeniainwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	**Decyzja ZRID z dnia 15.07.2025 r. nr 12/2025** dot. budowy drogi gminnej ul. Sekretnej do skrzyżowania z ul. Willową do końca działki nr ew. 91/33 wraz z infrastrukturą. **Decyzja ZRID z dnia 09.08.2024 r. nr 11/2024** dot. rozbudowy drogi publicznej powiatowej nr 3120W ul. Droga Hrabska na odcinku od ul. Za Olszyną do ul. Jaworowskiej w miejscowościach: Łady, Dawidy Bankowe oraz Falenty Nowe **Decyzja ZRID z dnia 23.08.2024 r. nr 13/2024** dotycząca rozbudowy drogi gminnej nr 310612W w ciągu ul. Jaworowskiej w miejscowości Falenty Nowe oraz ul. Narożnej w miejscowości Jaworowa
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak.
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycjiw zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak.
	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.	
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	Tak.	
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	Nie.	
Nr pozwolenia na budowęoraz nazwa organu, który je wydał	DECYZJA NR 745/2023 z dnia 05.06.2023 wydana przez Starostę Pruszkowskiego Nr. rej. WA.6740.5.46.2023.PB.AJ przenosząca DECYZJĘ NR 1016/2021 z dnia 25.05.2021 wydaną przez Starostę Pruszkowskiego Nr. rej. WA.6740.1.172.2021.BK.BB, decyzja prawomocna i ostateczna 29.06.2023 r.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku		
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa wart. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Brak.	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego		
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie 17.01.2024r., zakończenie do 30.03.2027r.	
Opis zadania inwestycyjnego	liczba budynków	Zespół 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych z garażami w bryle zabudowie bliźniaczej – budowa 4 lokali mieszkalnych przy ulicy Sympatycznej w Falentach Nowych gm, Raszyn na dz. nr ew 142/20 i 142/21.
	rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Minimalny odstęp między budynkami wynosi: - 2 cm (dylatacja) między budynkami w zabudowie bliźniaczej; 9,78 m między budynkami mieszkalnymi.

<table>
<tr><td>Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domujednorodzinnego</td><td colspan="2">Pomiar powierzchni Lokalu Mieszkalnego zostaniedokonany ostatecznie po wybudowaniu Budynku (w świetle płaszczyzny tynków) w oparciu o normę PN-ISO 9836:2022.
Powierzchnia użytkowa jest częścią powierzchninetto, która odpowiada celom zgodnym z przeznaczeniem i funkcją budynku.
Określa się ją na poziomie posadzki w stanie wykończonym (otynkowane ściany), nie licząc jednak listew przypodłogowych, progów i podobnych elementów.
Podaje się ją w metrachkwadratowych, z dokładnością do dwóch miejscpo przecinku.
Powierzchnie pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20m zaliczono do powierzchni użytkowej podstawowej, powierzchnie o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 mzaliczono do powierzchni użytkowej podstawowejw 50%.
Powierzchnie pomieszczeń lub ich części o wysokości mniejszej od 1,40 m, pomija się całkowicie w obliczaniu powierzchni użytkowej podstawowej.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania zadania inwestycyjnego</td><td>Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne</td><td>20% środki własne; 20% środki wypłacane z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego</td></tr>
<tr><td>W następujących Instytucjach finansowych (wypełniasię w przypadku kredytu)</td><td>X</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Środki ochrony nabywców</td><td>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</td><td><s>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</s></td></tr>
<tr><td>Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczanakwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny</td><td>0,45%</td></tr>
<tr><td>Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy</td><td colspan="2">Deweloper zawarł w dniu 04.05.2026 r. umowę oprowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunkupowierniczego nr 53 1020 1169 0000 8102 0956 8710 zgodnie z którą między innymi:
- rachunek służy do gromadzenia środków pieniężnych pochodzących z wpłat dokonywanychprzez klientów Dewelopera za pośrednictwem wskazanych w umowach deweloperskich kont technicznych,
- wypłata środków zgromadzonych na rachunku nastąpi po potwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji zadania inwestycyjnego zgodnie zharmonogramem tego zadania,
- wszelkie koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera.</td></tr>
</table>

Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank PKO BP S.A.	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	1. 15.10.2022 r. - zakup gruntu, prace przygotowawcze, stan „zerowy”.	15%
	2. 30.09.2023 r. - stan surowy otwarty.	20%
	3. 31.12.2025 r. - instalacje wewnętrzne, stan surowy zamknięty.	25%
	4. 30.06.2026. r. - elewacja, tynki wewnętrzne, szlichty – posadzki betowe.	20%
	5. 18.12.2026 r. - Nawierzchnie i balustrady balkonów, urządzenia kotłowni - urządzenia grzewcze i wentylacyjne.	10%
	6. 30.03.2027 r. - utwardzenia, zieleń, ogrodzenie.	10%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	1. Zmiana stawki podatku VAT powoduje zmianęceny w zakresie proporcjonalnym do zmiany stawki podatku VAT; 2. Jeżeli powierzchnia użytkowa lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej zmieni się o nie więcej niż +/- 0,1% w stosunku do projektowanejpowierzchni cena lokalu nie zmieni się; 3. Jeżeli powierzchnia użytkowa lokalu określonaw inwentaryzacji powykonawczej zmieni się o więcej niż 0,1% w stosunku do projektowanej powierzchni cena zostanie zmieniona o kwotę będącą iloczynem ilości metrów kwadratowych ojakie zmieniła się powierzchnia i ceny metra kwadratowego lokalu.	
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	Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej: • jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej, • jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej są niezgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, • jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy, zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy Deweloperskiej, stosownego prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, • jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowydeweloperskiej, • jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawiektórego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącegozałącznik do Ustawy Deweloperskiej, • w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę prawa własności Lokalu Mieszkalnego w terminie wynikającym z umowy deweloperskiej, • w przypadku, gdy Deweloper, w razie wypowiedzenia przez dotychczasowy bank dotychczasowej umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, nie zawrze w zakresie Zadania Inwestycyjnego nowej umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innymbankiem w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia wypowiedzenia dotychczasowej umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, • w przypadku niewykonania przez Dewelopera -w terminie 10 (dziesięciu) dni od dnia zawarcia nowej umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w związku z podaniem do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2pkt 57 lit. a lub b ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji wobec dotychczasowego banku prowadzącego dotychczasowy mieszkaniowy rachunek powierniczy

	dla Zadania Inwestycyjnego - obowiązku poinformowania Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o zawarciu nowej umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego i przekazania Nabywcy oświadczenia tego innego banku potwierdzającego, że rachunek, na którymają być przekazane środki z likwidowanego rachunku powierniczego, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu obowiązujących przepisów, • w przypadku nieusunięcia przez Deweloperawady istotnej Lokalu Mieszkalnego na zasadach określonych w § 4.2. pkt 10) umowy deweloperskiej, • w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w § 4.2. pkt 13 umowy deweloperskiej, • jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy deweloperskiej na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. Strony zgodnie oświadczają, że w przypadkach,o których mowa w pkt. od 1) do 5) powyżej Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. W przypadku, o którym mowa w pkt. 6)powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej. Nabywca wyznacza Deweloperowi 120 (stu dwudziestodniowy) termin na przeniesienieprawa własności Lokalu Mieszkalnego, a w raziebezskutecznego upływu wyznaczonego terminujest uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej. W przypadku, o którym mowa w pkt. 7) powyżejNabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez dotychczasowy bank prowadzący dotychczasowy rachunek powierniczy dla Zadania Inwestycyjnegozwrotu na rzecz Nabywcy środków na nim się znajdujących, w związku z wypowiedzeniem przez dotychczasowy bank dotychczasowej umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego i nieprzedstawieniem przez Dewelopera temu dotychczasowemu bankowi - w terminie 60 dni oddnia wypowiedzenia dotychczasowej umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego - oświadczenia innego banku potwierdzającego, żerachunek, na który mają być przekazane środki zlikwidowanego rachunku

	powierniczego, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu obowiązujących przepisów. W przypadku, o którym mowa w pkt. 8) powyżejNabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunku gwarancji, o których mowa w pkt. 8) powyżej. W razie odstąpienia przez Nabywcę od umowy deweloperskiej, w przypadkach wskazanych powyżej, Deweloper zwróci Nabywcy wszystkie dokonane wpłaty Nabywcy, w tym wypłacone Deweloperowi przez Bank z wyżej powołanegootwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez Dewelopera oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiejwraz z oświadczeniem w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, zawierającym zgodę na wykreślenie ze stosownejksięgi wieczystej roszczenia wynikającego z umowy deweloperskiej. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lubwysokości określonej w § 3. umowy deweloperskiej, 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. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu Mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego naNabywcę prawo własności Lokalu Mieszkalnego,pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie sięNabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera w przypadkachwskazanych powyżej, Nabywca zobowiązany będzie doręczyć Deweloperowi oświadczenie Nabywcy w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, zawierającym zgodęna wykreślenie ze stosownej księgi wieczystej roszczenia wynikającego z umowy deweloperskiej, w terminie 14 dni liczonych oddnia doręczenia Nabywcy oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu od umowy deweloperskiej. Deweloper zwróci

	wówczas Nabywcy wszystkie dokonane wpłaty Nabywcy, w tym wypłacone Deweloperowi przez Bank z wyżej powołanego otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 14 dni liczonych od dnia otrzymania oświadczenia, o jakim mowa w zdaniu powyżej. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 odstąpienie nabywcy od umowy deweloperskiejust. 1 Ustawy Deweloperskiej, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 stosowanie przepisów ustawy ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, za zapłatą oznaczonej sumy. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawaodstąpienia, o którym mowa w art. 43 odstąpienienabywcy od umowy deweloperskiej ust. 1 Ustawy Deweloperskiej, umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak niepóźniej 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 stosowanie przepisów ustawy ust. 1 pkt 2, 3 lub 5. 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. 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 przeznaczenie środków Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego ust. 1 pkt 6, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążenioweustanowienie 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 lubinnego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznegokorzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu dojej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesieniewłasności 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 lokaluużytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwo 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, jeżelipodmiot 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 ozakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósłsprzeciwu;
7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
9) dokumentem potwierdzającym:

   a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążenioweustanowienie 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 bezobciążenioweprzeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej iwłasności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącejzaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przeznabywcę 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 domujednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodębanku 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 wierzycielahipotecznego na bezobciążeniowe
przeniesienie na nabywcę ułamkowejczęści własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez
nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takieobciążenie istnieje.

III. Informacje:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku, 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 gwarantowaniadepozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku,
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym dośrodków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, aw granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartośćw złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowejrestrukturyzacji, 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 należnościtego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału wśrodkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobecbanku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- Bank korzysta także z następujących znaków towarowych: skarbonka z kropką z liter PKO z podpisem Bank Polski

Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów możnauzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego:https://www.bfg.pl/.

II. Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4ust. 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 dnia29 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.

W siedzibie Dewelopera ul. Waniliowa 1 lok. 79, 05-500 Zamienie osoby zainteresowane zawarciem umowy deweloperskiej mogą się zapoznać z nw. dokumentami:

1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
2) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego, jeśli podmiotpodlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego lub aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
3) kopią pozwolenia na budowę;
4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółkidominującej;
5) projektem architektoniczno-budowlanym.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domujednorodzinnego		
Cena m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
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	20.05.2027 r.	
Określenie położenia orazistotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma	liczba kondygnacji	2
	technologia wykonania	Zgodnie z załącznikiem nr 4 do prospektu informacyjnego.

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	standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zgodnie z załącznikiemnr 4 do prospektu informacyjnego.
	liczba lokali w budynku	2
	liczba miejsc garażowych i postojowych	Dla każdego lokalu 1 miejsce postojowe w garażu wbudowanym i 1 miejsce postojowe zewnętrzne (razem dla budynku 2 m.p. w garażu i 2 m.p. zewnętrzne).
	dostępne media w budynku	Prąd, woda, kanalizacja sanitarna, hybrydowa pompa ciepła z gazowym kotłem kondensacyjnym typu split, światłowód
	dostęp do drogi publicznej	Tak, bezpośredni – ul. Sympatyczna.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Zgodnie z załącznikiem nr 1 i 3 do prospektu informacyjnego.	
Określenie powierzchniużytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń zgodnie z Załącznikiem nr 1 do niniejszego prospektu. Powierzchnia użytkowa lokalu Zakres i standard prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper, zgodnie z Załącznikiem nr 4 do niniejszego prospektu.	
Data wydania zaświadczenia osamodzielności lokalu mieszkalnego	Planowane na: do 07.05.2027 r.	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Planowane na: do 20.05.2027 r.	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	**x**	
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	**x**	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	**x**	

Podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji oraz pieczęć firmowa

.....

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 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. Standard wykonania budynku i lokal.

5. Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego.

Załącznik nr 4 do prospektu informacyjnego

STANDARD WYKONANIA BUDYNKU I LOKALU MIESZKALNEGO

1. Standard wykonania budynku

Technologia wykonania:

- Ława fundamentowa żelbetowa, ściany fundamentowe murowane z bloczków betonowych, wieniec żelbetowy w poziomie betonu podkładowego,
- Ściany zewnętrzne z bloczków silikatowych,
- Ściany wewnętrzne z bloczków gipsowych,
- Stropy żelbetowe,
- Schody żelbetowe,
- Nadproża z prefabrykowanych elementów L19, żelbetowe

Izolacje:

- izolacja ścian zewnętrznych - styropian
- izolacja ścian fundamentowych zewnętrznych – styropian ekstrudowany XPS
- izolacja dachu – wełna mineralna
- izolacje przeciwwilgociowe i przeciwwodne ścian fundamentowych cienkowarstwowe
- izolacja akustyczna stropu nad parterem – styropian
- izolacja akustyczna stropu nad piętrem – wełna mineralna w dachu

Wykończenie zewnętrzne:

- elewacje - tynki mineralne malowane dwukrotnie farbą silikatową,
- cokół - tynki mineralne malowane dwukrotnie farbą silikatową,
- dach kryty blachodachówką,
- parapety zewnętrzne blaszane,
- rynny i rury spustowe systemowe z blachy,
- kominy ponad dachem murowane, oblachowane, zamknięte czapą betonową i pokryte blachą,

Stolarka:

- stolarka okienna oraz balkonowa PVC w kolorze drewnopodobnym od zewnątrz i białym od wewnątrz, szklenie potrójne,

2. Standard wykonania lokalu mieszkalnego

Wewnętrzne:

- Ściany wewnętrzne z bloczków gipsowych ~~lub z betonu komórkowego~~
- Ściany między lokalami wyprawione tynkiem gipsowym,
- Ściany wewnątrz lokalowe wyprawione tynkiem gipsowym,
- Ściany w łazienkach wyprawione tynkiem gipsowym,
- Posadzki – wylewka cementowa,
- Sufity wyprawione tynkiem gipsowym,
- Parapety wewnętrzne - brak,
- Balkony/tarasy – gres, technologia wentylowane
- Drzwi wejściowe do mieszkań stalowe, zamki antywłamaniowe klasy C, w kolorze antracyt,
- Brama garażowa stalowa segmentowa w kolorze antracyt z napędem elektrycznym,
- Balustrada balkonu stalowa w kolorze antracyt,
- Ogródki przydomowe – warstwa wierzchnia humus wysiany trawą

Instalacje i przyłącza:

- Zasilanie w wodę z sieci miejskiej. Instalacja kanalizacyjna podłączona do sieci miejskiej (Eko Raszyn),
- Odwodnienie dachu – wody opadowe odprowadzane powierzchniowo na teren działki,
- Instalacja ciepłej i zimnej wody użytkowej rozprowadzona przewodami PP z rozprowadzeniem pod urządzenia - zakorkowana, bez baterii i przyborów, ciepła woda z hybrydowej pompy ciepła z kotłem gazowym typu split z zasobnikiem na c.w.u., bez urządzeń – tylko doprowadzenie do punktów poboru): przyłącza w kuchni: pod zlewozmywak i zmywarkę, przyłącza w pomieszczeniach sanitarnych pod miskę ustępową, wannę lub prysznic, umywalkę i pralkę bez urządzeń – tylko doprowadzenie do punktu poboru,
- Wodomierz zimnej wody zlokalizowany w garażu,
- Instalacja kanalizacji sanitarnej z rur PCV bez rozprowadzenia pod urządzenia, zakorkowana, dostęp do pionu poprzez wypuszczony trójnik. Podprowadzenia sanitarne dla kuchni i pomieszczeń sanitarnych prowadzone w grubości ściany,
- Instalacja klimatyzacji – klimakonwektor obsługiwany z hybrydowej pompy ciepła z kotłem gazowym typu split.

Instalacja centralnego ogrzewania oraz instalacja ciepłej wody użytkowej:

- Instalacja centralnego ogrzewania zasilana z węzła cieplnego, wykonana w systemie pompowym, z rozdziałem dolnym zasilana z hybrydowej pompy ciepła z kotłem gazowym, rury ułożone w warstwach posadzek,
- Rozprowadzenie instalacji wewnętrznej w pomieszczeniach rurami PEX,
- Ogrzewanie podłogowe, w łazienkach grzejniki typu „drabinka”

Instalacja wentylacji z rekuperacją

- Wentylacja mechaniczna nawiewno – wyciągowa z rekuperacją (odzyskiem ciepła), rozprowadzenie do pomieszczeń parteru kanałami ułożonymi na

stropie nad parterem, do pomieszczeń Ip w przestrzeni pomiędzy stropodachu, rekuperator usytuowany w przestrzeni stropodachu.

Instalacja elektryczna wraz z osprzętem w kolorze białym w ilości:

- przyłącze energetyczne kablowe z licznikiem,
- rozdzielnia główna umieszczona w wiatrołapie,
- szafka teletechniczna umiejscowiona w wiatrołapie, bez wyposażenia,
- Zamontowane gniazda i przełączniki, bez oświetlenia wewnętrznego, zamontowane oświetlenie na elewacji,
- komunikacja - 1 punkt świetlny nastropowy, 1 gniazdo wtykowe,
- wiatrołap - 1 punkt świetlny nastropowy,
- pokój dzienny 1 punkt świetlny nastropowy, 3 gniazda wtykowe, 1 gniazdo teletechniczne RJ45,
- kuchnia/aneks kuchenny - 1 punkt świetlny nastropowy, 4 gniazda wtykowe, 1 przyłacze trójfazowe,
- pokój/sypialnia - 1 punkt świetlny nastropowy, 3 gniazda wtykowe, 1 gniazdo teletechniczne RJ45,
- łazienka - 1 punkt świetlny nastropowy, 1 punkt świetlny naścienny, 2 gniazda wtykowe,
- garderoba – 1 punkt świetlny nastropowy,
- garaż - 1 punkt świetlny nastropowy, 1 gniazdo wtykowe, 1 gniazdo 3 fazowe,
- Instalacja telewizyjna i telefoniczna:
- 1 gniazdo RTV zlokalizowane w salonie, wypust antenowy na poddaszu
- instalacja domofonowa – doprowadzona do lokalu zgodnie z projektem
- instalacja światłowodowa z możliwością dostępu do Internetu – bez rozprowadzenia w lokalu
- okablowanie do instalacji alarmowej – wypusty na czujniki ruchu w pomieszczeniach i manipulator przy wejściu, okablowanie sprowadzone do szafki teletechnicznej.
- okablowanie do domofonu i zasilania napędu bramy wjazdowej bez urządzeń.

3. Obszar wokół budynku

Schody zewnętrzne, wejściowe, taras, podjazd oraz opaska wokół budynku mieszkalnego zostanie wykonana z kostki betonowej drobnowymiarowej. Teren ogrodowy obsiany trawą. Granice działki wygrodzone ogrodzeniem stalowym. Wjazd na posesję poprzez bramę, wejście piesze furtką z domofonem z drogi publicznej - ulicy Sympatycznej.

Załącznik nr 5 do prospektu informacyjnego



HARMONOGRAM PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Zespół 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych z garażami w bryle w zabudowie bliźniaczej,
Falenty Nowe, gm. Raszyn, ul. Sympatyczna Falenty Nowe, gm. Raszyn, dz. nr ew. 142/20, 142/21.

Lp.	Wpłata	Opis	Data
1.	15 %	Zakup gruntu, prace przygotowawcze, stan „zerowy”.	15.10.2022 r.
2.	20 %	Stan surowy otwarty.	30.09.2023 r.
3.	25 %	Instalacje wewnętrzne, stan surowy zamknięty.	31.12.2024 r.
4.	20 %	Elewacja, tynki wewnętrzne, szlichty – posadzki betowe.	30.06.2026 r.
5.	10 %	Nawierzchnie i balustrady balkonów, urządzenia kotłowni - urządzenia grzewcze i wentylacyjne.	18.12.2026 r.
6.	10 %	Utwardzenia, zieleń, ogrodzenie	30.03.2027 r.