

**PROSPEKT INFORMACYJNY
DLA ZADANIA INWESTYCYJNEGO POD NAZWĄ „PIASTÓW WITOSA - Etap I”**

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej) Rogoziński Krzysztof PH i UB "ARBUD" NIP: 8111231830 REGON: 670775618 wpisany do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej
Adres	Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych adres siedziby i miejsca wykonywania działalności gospodarczej: Kałków 75, 27-310 Ciepiałów, woj. Mazowieckie, kraj POLSKA adresy punktów, w których jest przedstawiana oferta: Biuro sprzedaż przy inwestycji ul. Wincentego Witosa 26, 05-820 Piastów 5VQ7+4X2 Piastów
Numer NIP i REGON	NIP: 8111231830 REGON: 670775618
Numer telefonu	518 504 811
Adres poczty elektronicznej	kontakt@ursapiast.pl
Numer faksu	brak
Adres strony internetowej dewelopera	ursapiast.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	Zacisze Jaskółki ul. Jaskółki 6,12,14,16 Stara Wieś 05-830
-------	--

Data rozpoczęcia	23.02.2022 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	14.12.2023 r.
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⁾	Zadanie Inwestycyjne jest realizowane na: działce nr ew. 263/2 z obrębu 0006, położonej w Piastowie, przy okolicy ulic Kosewskiego, Górna Droga i nowo budowanej 2-KDD - części działki nr ew. 264/1 z obrębu 0006, położonej w Piastowie, przy okolicy ulic Kosewskiego, Górna Droga i nowo budowanej
Numer księgi wieczystej	KW nr WA1P/00043507/4, WA1P/00017631/1
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	<p>Dział IV</p> <p>Numer hipoteki (roszczenia) 1 Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA Suma (słownie), waluta 9000000,00 (DZIEWIĘĆ MILIONÓW) ZŁ Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny) Lp. 1. 1 KAPITAŁ KREDYTU, ODSETKI, PROWIZJE, OPŁATY, UMOWA KONSORCJUM BANKOWEGO NA WSPÓLNE KREDYTOWANIE NR 01/KONS/011/2025 Z DNIA 15 PAŹDZIERNIKA 2025 R. ORAZ UMOWA O KREDYT NA FINANSOWANIE PRZEDSIĘWZIĘĆ DEWELOPERSKICH NR 5/OBR/KONS/2025 Z DNIA 16 PAŹDZIERNIKA 2025 R. Pierwszeństwo Lp. 1. HIPOTEKA MA RÓWNE PIERWSZEŃSTWO Z HIPOTEKĄ UMOWNĄ ŁĄCZNĄ DO KWOTY 7 500 000,00 ZŁ. ORAZ Z HIPOTEKĄ UMOWNĄ ŁĄCZNĄ DO KWOTY 4 500 000,00 ZŁ. Wierzyciel hipoteczny Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) Lp. 1. BANK SPÓŁDZIELCZY W ZWOLENIU, ZWOLEŃ, 000498431</p> <p>Numer hipoteki (roszczenia) 2 Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA Suma (słownie), waluta 7500000,00 (SIEDEM MILIONÓW PIĘCSET TYSIĘCY) ZŁ Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny) Lp. 1. 1 KAPITAŁ KREDYTU, ODSETKI, PROWIZJE, OPŁATY, UMOWA KONSORCJUM BANKOWEGO NA WSPÓLNE KREDYTOWANIE NR 01/KONS/011/2025 Z DNIA 15 PAŹDZIERNIKA 2025 R. ORAZ UMOWA O KREDYT NA FINANSOWANIE PRZEDSIĘWZIĘĆ DEWELOPERSKICH NR 5/OBR/KONS/2025 Z DNIA 16 PAŹDZIERNIKA 2025 R. Pierwszeństwo Lp. 1. HIPOTEKA MA RÓWNE PIERWSZEŃSTWO Z HIPOTEKĄ UMOWNĄ ŁĄCZNĄ DO KWOTY 9 000 000,00 ZŁ. ORAZ Z HIPOTEKĄ UMOWNĄ ŁĄCZNĄ DO KWOTY 4 500 000,00 ZŁ. Wierzyciel hipoteczny Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) Lp. 1. BANK SPÓŁDZIELCZY W LIPSKU, LIPSKO,</p>

	<p>000497851</p> <p>Numer hipoteki (roszczenia) 3 Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA Suma (słownie), waluta 4500000,00 (CZTERY MILIONY PIĘĆSET TYSIĘCY) ZŁ Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny) Lp. 1. 1 KAPITAŁ KREDYTU, ODSETKI, PROWIZJE, OPŁATY, UMOWA KONSORCJUM BANKOWEGO NA WSPÓLNE KREDYTOWANIE NR 01/KONS/011/2025 Z DNIA 15 PAŹDZIERNIKA 2025 R. ORAZ UMOWA O KREDYT NA FINANSOWANIE PRZEDSIĘWZIĘĆ DEWELOPERSKICH NR 5/OBR/KONS/2025 Z DNIA 16 PAŹDZIERNIKA 2025 R. Pierwszeństwo Lp. 1. HIPOTEKA MA RÓWNE PIERWSZEŃSTWO Z HIPOTEKĄ UMOWNĄ ŁĄCZNĄ DO KWOTY 9 000 000,00 ZŁ. ORAZ Z HIPOTEKĄ UMOWNĄ ŁĄCZNĄ DO KWOTY 7 500 000,00 ZŁ. Wierzyciel hipoteczny Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) Lp. 1. BANK SPÓŁDZIELCZY W PIONKACH, PIONKI, 000497839</p>
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	Nie dotyczy

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.

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	<p>Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)</p> <p>Zgodnie z Załącznikiem nr 5 do niniejszego prospektu informacyjnego</p>	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminny	Zgodnie z Załącznikiem nr 5 do niniejszego prospektu informacyjnego
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan rewitalizacji	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne ⁴⁾	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Zgodnie z Załącznikiem nr 5 do niniejszego prospektu informacyjnego
	Maksymalna intensywność zabudowy	Zgodnie z Załącznikiem nr 5 do niniejszego prospektu informacyjnego
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Zgodnie z Załącznikiem nr 5 do niniejszego prospektu informacyjnego
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Zgodnie z Załącznikiem nr 5 do niniejszego prospektu informacyjnego

	Maksymalna wysokość zabudowy	Zgodnie z Załącznikiem nr 5 do niniejszego prospektu informacyjnego
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Zgodnie z Załącznikiem nr 5 do niniejszego prospektu informacyjnego
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Zgodnie z Załącznikiem nr 5 do niniejszego prospektu informacyjnego
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zgodnie z Załącznikiem nr 5 do niniejszego prospektu informacyjnego
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnie zagrożenia powodzią	Zgodnie z Załącznikiem nr 5 do niniejszego prospektu informacyjnego

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

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.

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Zgodnie z Załącznikiem nr 5 do niniejszego prospektu informacyjnego
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Zgodnie z Załącznikiem nr 5 do niniejszego prospektu informacyjnego
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Zgodnie z Załącznikiem nr 5 do niniejszego prospektu informacyjnego
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zgodnie z Załącznikiem nr 5 do niniejszego prospektu informacyjnego
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	Zgodnie z Załącznikiem nr 5 do niniejszego prospektu informacyjnego
	Maksymalna intensywność zabudowy	Zgodnie z Załącznikiem nr 5 do niniejszego prospektu informacyjnego
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Zgodnie z Załącznikiem nr 5 do niniejszego prospektu informacyjnego
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Zgodnie z Załącznikiem nr 5 do niniejszego prospektu informacyjnego
	Maksymalna wysokość zabudowy	Zgodnie z Załącznikiem nr 5 do niniejszego prospektu informacyjnego
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Zgodnie z Załącznikiem nr 5 do niniejszego prospektu informacyjnego

	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Zgodnie z Załącznikiem nr 5 do niniejszego prospektu informacyjnego
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
	Zgodnie z Załącznikiem nr 5 do niniejszego prospektu informacyjnego	Zgodnie z Załącznikiem nr 5 do niniejszego prospektu informacyjnego
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Zgodnie z Załącznikiem nr 5 do niniejszego prospektu informacyjnego
	forma architektoniczna	Zgodnie z Załącznikiem nr 5 do niniejszego prospektu informacyjnego
	usytuowanie linii zabudowy	Zgodnie z Załącznikiem nr 5 do niniejszego prospektu informacyjnego
	intensywność wykorzystania terenu	Zgodnie z Załącznikiem nr 5 do niniejszego prospektu informacyjnego
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zgodnie z Załącznikiem nr 5 do niniejszego prospektu informacyjnego
wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Zgodnie z Załącznikiem nr 5 do niniejszego prospektu informacyjnego	

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

	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Zgodnie z Załącznikiem nr 5 do niniejszego prospektu informacyjnego
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Zgodnie z Załącznikiem nr 5 do niniejszego prospektu informacyjnego
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Zgodnie z Załącznikiem nr 5 do niniejszego prospektu informacyjnego
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zgodnie z Załącznikiem nr 5 do niniejszego prospektu informacyjnego
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Zgodnie z Załącznikiem nr 5 do niniejszego prospektu informacyjnego
	nadziemna intensywność zabudowy	Zgodnie z Załącznikiem nr 5 do niniejszego prospektu informacyjnego
	wysokość zabudowy	Zgodnie z Załącznikiem nr 5 do niniejszego prospektu informacyjnego
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Zgodnie z Załącznikiem nr 6 do niniejszego prospektu informacyjnego
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Zgodnie z Załącznikiem nr 6

deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:		do niniejszego prospektu informacyjnego
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Zgodnie z Załącznikiem nr 6 do niniejszego prospektu informacyjnego
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Zgodnie z Załącznikiem nr 6 do niniejszego prospektu informacyjnego
	miejscowych planach odbudowy	Zgodnie z Załącznikiem nr 6 do niniejszego prospektu informacyjnego
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Zgodnie z Załącznikiem nr 6 do niniejszego prospektu informacyjnego
	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	Zgodnie z Załącznikiem nr 6 do niniejszego prospektu informacyjnego
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Zgodnie z Załącznikiem nr 6 do niniejszego prospektu informacyjnego
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Zgodnie z Załącznikiem nr 6 do niniejszego prospektu informacyjnego
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Zgodnie z Załącznikiem nr 6 do niniejszego prospektu informacyjnego

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.

	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Zgodnie z Załącznikiem nr 6 do niniejszego prospektu informacyjnego
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Zgodnie z Załącznikiem nr 6 do niniejszego prospektu informacyjnego
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Zgodnie z Załącznikiem nr 6 do niniejszego prospektu informacyjnego
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Zgodnie z Załącznikiem nr 6 do niniejszego prospektu informacyjnego
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Zgodnie z Załącznikiem nr 6 do niniejszego prospektu informacyjnego
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Zgodnie z Załącznikiem nr 6 do niniejszego prospektu informacyjnego

	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Zgodnie z Załącznikiem nr 6 do niniejszego prospektu informacyjnego
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja o pozwoleniu na budowę nr 73/2025 wydana z upoważnienia Starosty Pruszkowskiego dnia 17.01.2025 r., która stała się ostateczna w dniu 19.02.2025 r.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy (deweloper nie dysponuje jeszcze decyzją o pozwoleniu na użytkowanie)	
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 (budowa będzie realizowana na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, zgodnie z informacjami zawartymi powyżej w prospekcie)	

*Niepotrzebne skreślić.

Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcia prac budowlanych nastąpiło w dniu 21.07.2025 r. Planowany termin zakończenia prac budowlanych do dnia 31.05.2027 r. Planowany termin uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie do dnia 15.10.2027 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	2 (dwa) budynki mieszkalne wielorodzinne, z lokalami usługowymi w parterze i garażami podziemnymi oznaczone roboczo „ Budynek A ” i „ Budynek B ”
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Rozmieszczenie Budynku na nieruchomości wskazuje Załącznik nr 3 do niniejszego prospektu informacyjnego. Minimalny odstęp pomiędzy Budynkami Ai B – 8,95 m. Minimalny odstęp pomiędzy Budynkiem B i C (etapem I i II) – 8,95 m.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia liczona zgodnie z PN-ISO 9836:2022-07 „Właściwości użytkowe w budownictwie - Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”, na zasadach określonych w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 11 września	

	2020 roku (Dz.U. z 2020 r., poz. 1609), z uwzględnieniem następującej metodologii: - do powierzchni użytkowej lokalu nie wlicza się powierzchni balkonu, tarasu, loggii i/lub ogródka, - do powierzchni użytkowej lokalu nie wlicza się powierzchni pod wybudowanymi ścianami działowymi nadającymi się do demontażu, - obmiaru dokonuje się w świetle wyprawionych ścian, przy poziomie podłoża, - powierzchnia podawana jest z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Kapitał własny 25.5%, kredyt około 46.5%, wpłaty klientów około 28,0 %
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Bank Spółdzielczy w Zwoleniu
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty 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	<p>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy - należący do dewelopera rachunek powierniczy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe, służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę, na cele określone w umowie deweloperskiej, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem zadania inwestycyjnego określonego w tej umowie.</p> <p>Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera.</p> <p>Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji zadania inwestycyjnego.</p> <p>Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy będzie ewidencjonował wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy.</p> <p>Celem prawidłowej ewidencji wpłat i wypłat posiadacz rachunku (deweloper) wskaże nabywcom w umowach deweloperskich indywidualnie przypisane im numery rachunków do wpłat nabywców („Indywidualne Subkonta”). Bank zobowiązał się do przyjmowania i identyfikowania wpłat dokonywanych przez nabywców na Indywidualne Subkonta oraz automatycznego księgowania ich na mieszkaniowym otwartym rachunku powierniczym.</p> <p>W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez jedną ze stron na podstawie art. 43 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszem Gwarancyjnym („Ustawa Deweloperska”), na podstawie innych obowiązujących przepisów prawa lub na podstawie postanowień zawartych w umowie deweloperskiej, Bank wypłaci nabywcy środki pozostające na Indywidualnym Subkoncie danego nabywcy na wskazany przez nabywcę numer rachunku bankowego przeznaczony do zwrotu środków.</p> <p>W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej w innym trybie niż wskazany powyżej, Bank dokona wypłaty środków pozostających na Indywidualnym Subkoncie danego nabywcy, na podstawie zgodnego pisemnego oświadczenia nabywcy i dewelopera, na rachunki bankowe wskazane w tym oświadczeniu.</p> <p>Procedura uruchomienia wypłaty środków z otwartego rachunku powierniczego:</p> <p>Każdorazowe uruchomienie środków z rachunku powierniczego wymaga spełnienia łącznie następujących warunków:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Deweloper składa w Banku powierniczym pisemną dyspozycję wypłaty wraz z oświadczeniem o: <ul style="list-style-type: none"> • zakończeniu danego etapu Zadania Inwestycyjnego zgodnie z harmonogramem, 	

	<ul style="list-style-type: none"> • braku podstaw do wstrzymania wypłaty, • niezaleganiu w rozliczeniach z głównym wykonawcą oraz podwykonawcami. <ol style="list-style-type: none"> 2. Bank powierniczy zleca przeprowadzenie kontroli realizacji danego etapu podmiotowi zewnętrznemu. Kontrola obejmuje co najmniej: <ul style="list-style-type: none"> • weryfikację dokumentacji związanej z realizacją etapu, • ocenę stanu faktycznego na terenie budowy. 3. Pozytywny wynik kontroli stanowi warunek konieczny dokonania wypłaty. Koszt kontroli ponosi Deweloper. 4. Bank powierniczy dokonuje wypłaty niezwłocznie po zakończeniu kontroli, jednak nie później niż w terminie 3 dni roboczych od dnia otrzymania raportu pokontrolnego. 5. Wypłaty dokonywane są bezgotówkowo na rachunek bieżący Dewelopera prowadzony w Banku Spółdzielczym w Zwoleniu. <p>Przypadki odmowy wypłaty przez Bank</p> <p>Bank powierniczy odmawia realizacji dyspozycji wypłaty w przypadku wystąpienia co najmniej jednej z poniższych okoliczności:</p> <ul style="list-style-type: none"> • stwierdzenia ustawowych przesłanek wstrzymania wypłaty środków Pieniężnych, w tym przypadków określonych w art. 17 ust. 7 oraz art. 51 ust. 6 Ustawy; • niezgodności podpisów oraz pieczętki Dewelopera na dyspozycjach wypłaty z wzorami złożonymi na karcie wzorów podpisów; • przekazania Bankowi nieprawdziwych informacji w dyspozycjach lub oświadczeniach Dewelopera; • negatywnego wyniku kontroli realizacji danego etapu Zadania Inwestycyjnego; • braku zgodności udziału procentowego danego etapu z harmonogramem Zadania Inwestycyjnego; • braku środków na realizację transakcji (na co najmniej jednym koncie ewidencyjnym musi być zaewidencjonowana pełna kwota należna Deweloperowi za dany etap); • złożenia przez generalnego wykonawcę wniosku o przerwanie robót budowlanych. 									
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Zwoleniu , ul. Aleja Jana Pawła II 25, 26-700 Zwolen, woj. mazowieckie, Polska, NIP: 8110003989, REGON: 000498431, KRS: 0000060911, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego									
Harmonogram zadania inwestycyjnego	<table border="1" data-bbox="533 1753 1434 2190"> <thead> <tr> <th data-bbox="533 1753 943 1946">Etap realizacji zadania inwestycyjnego</th> <th data-bbox="943 1753 1206 1946">Procentowy, szacunkowy podział kosztów danego etapu w całkowitych kosztach zadania inwestycyjnego</th> <th data-bbox="1206 1753 1434 1946">Planowany termin zakończenia etapu</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="533 1946 943 2069">Etap I Zakup gruntu, uzyskanie pozwolenia na budowę (budynek A i B)</td> <td data-bbox="943 1946 1206 2069">15%</td> <td data-bbox="1206 1946 1434 2069">Ukończono</td> </tr> <tr> <td data-bbox="533 2069 943 2190">Etap II Roboty przygotowawcze (min. wykop) i konstrukcja żelbetowa budynku A; roboty</td> <td data-bbox="943 2069 1206 2190">15%</td> <td data-bbox="1206 2069 1434 2190">Ukończono</td> </tr> </tbody> </table>	Etap realizacji zadania inwestycyjnego	Procentowy, szacunkowy podział kosztów danego etapu w całkowitych kosztach zadania inwestycyjnego	Planowany termin zakończenia etapu	Etap I Zakup gruntu, uzyskanie pozwolenia na budowę (budynek A i B)	15%	Ukończono	Etap II Roboty przygotowawcze (min. wykop) i konstrukcja żelbetowa budynku A; roboty	15%	Ukończono
Etap realizacji zadania inwestycyjnego	Procentowy, szacunkowy podział kosztów danego etapu w całkowitych kosztach zadania inwestycyjnego	Planowany termin zakończenia etapu								
Etap I Zakup gruntu, uzyskanie pozwolenia na budowę (budynek A i B)	15%	Ukończono								
Etap II Roboty przygotowawcze (min. wykop) i konstrukcja żelbetowa budynku A; roboty	15%	Ukończono								

	przygotowawcze (m.in. wykop) budynek B,		
	Etap III Budynek A: roboty murowe (90%), warstwy dachowe. Budynek B: konstrukcja żelbetowa budynku	20%	Ukończono
	Etap IV Budynek A: elewacja (90%), stolarka PCV (90%), tynki wewnętrzne, posadzki, instalacje elektryczne, wod-kan i wentylacyjne w lokalach. Budynek B: roboty murowe (90%), warstwy dachowe.	20%	2026.06.30
	Etap V Budynek A: roboty wykończeniowe i instalacyjne (100%). Budynek B: elewacja (90%), stolarka PCV (90%), tynki wewnętrzne, posadzki, instalacje elektryczne, wod-kan i wentylacyjne w lokalach.	20%	2026.12.7
	Etap VI Budynek A: Zagospodarowanie terenu. Budynek B: roboty wykończeniowe i instalacyjne (100%). Zagospodarowanie terenu	10%	2027.05.31
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	<p>Cena nie będzie podlegać waloryzacji.</p> <p>Zmiana ceny może nastąpić:</p> <p>1) Jeżeli po dokonaniu geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej powierzchnia użytkowa lokalu różnić się będzie od projektowanej powierzchni użytkowej wskazanej w umowie deweloperskiej, przy czym:</p> <ul style="list-style-type: none"> - w przypadku zwiększenia powierzchni lokalu deweloper będzie uprawniony do proporcjonalnego podwyższenia ceny przy uwzględnieniu wartości 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wskazanej w prospekcie informacyjnym oraz wynikłej różnicy powierzchni, przy czym w razie skorzystania przez dewelopera z uprawnienia do podwyższenia ceny, jak również w razie zwiększenia powierzchni użytkowej lokalu o więcej niż 2% (dwa procent) w stosunku do projektowanej powierzchni wskazanej w umowie, nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej na zasadach określonych w tej umowie; - w przypadku zmniejszenia powierzchni lokalu cena zostanie proporcjonalnie pomniejszona przy uwzględnieniu wartości 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wskazanej w prospekcie informacyjnym oraz wynikłej różnicy powierzchni, przy czym w razie zmniejszenia powierzchni użytkowej lokalu o więcej niż 2% (dwa procent) w stosunku do projektowanej powierzchni wskazanej w umowie, nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej na zasadach określonych w tej umowie. <p>2) W przypadku zmiany przepisów prawa w zakresie zasad opodatkowania podatkiem od towarów i usług lub stawki podatku od towarów i usług, mających wpływ na cenę, przy czym:</p> <ul style="list-style-type: none"> - w przypadku zmiany skutkującej wyższym obciążeniem podatkowym deweloper będzie uprawniony do proporcjonalnego podwyższenia ceny, a w razie skorzystania przez dewelopera z uprawnienia do podwyższenia ceny, nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej na zasadach określonych w tej umowie; - w przypadku zmiany skutkującej niższym obciążeniem podatkowym, deweloper proporcjonalnie obniży cenę. 		

⁷⁾ Zgodnie z art. 49 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) 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.

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
<p>Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</p>	<p>Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej; 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy Deweloperskiej prospektu wraz z jego 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 w jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) gdy prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącym załącznik do Ustawy Deweloperskiej; 6) nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wskazanym w umowie deweloperskiej, z zastrzeżeniem, że przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia, Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie prawa, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od umowy; 7) jeżeli deweloper, w przypadku wypowiedzenia przez bank umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową (zwaną dalej: „kasą”) niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy przez bank; 8) w przypadku gdy w razie podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a lub b Ustawy o BFG wobec banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy dla zadania inwestycyjnego, deweloper, w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą nie poinformował Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i nie przekazał Nabywcy oświadczenia tego banku lub kasy potwierdzającego, że rachunek jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy Deweloperskiej; 9) nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej; 10) stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, zgodnie z art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej; 11) gdy syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (w przypadku ogłoszenia upadłości dewelopera); 12) podwyższenia ceny lokalu spowodowanego zmianą przepisów prawa w zakresie zasad opodatkowania podatkiem od towarów i usług lub podwyższeniem stawki podatku od towarów i usług, przy czym prawo to może być wykonane w terminie 30 dni od dnia poinformowania Nabywcy przez dewelopera o podwyższeniu ceny lokalu, spowodowanym zmianą przepisów prawa w zakresie zasad opodatkowania podatkiem od towarów i usług lub podwyższeniem stawki podatku od towarów i usług, ale nie później niż do dnia 31 grudnia 2027 r., z zastrzeżeniem, że prawo to nie przysługuje, jeżeli koszty zmiany przepisów prawa w zakresie zasad opodatkowania podatkiem od towarów i usług lub

	<p>podwyższenia stawki podatku od towarów i usług zostaną poniesione przez dewelopera, tj. gdy deweloper nie skorzysta z uprawnienia do podwyższenia ceny lokalu;</p> <p>13) w przypadku, gdy zgodnie z obmiarem powykonawczym, dokonany przez osobę uprawnioną, powierzchnia użytkowa lokalu będzie większa w stosunku do projektowanej powierzchni określonej w umowie, przy czym prawo to może być wykonane w terminie 14 dni od dnia Odbioru Lokalu, ale nie później niż do dnia 31 grudnia 2027 r., z zastrzeżeniem, że prawo to nie przysługuje w przypadku, gdy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pomimo zwiększenia powierzchni lokalu, deweloper nie skorzysta z uprawnienia do podwyższenia ceny lokalu, - podwyższenie ceny wynika ze zwiększenia powierzchni lokalu w stosunku do powierzchni określonej w niniejszej umowie o mniej niż 2% (dwa procent). <p>W przypadkach, o których mowa wyżej w punktach 1-5 nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.</p> <p>Deweloper ma prawo odstąpić od umowy w następujących przypadkach:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) w razie niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie świadczenia pieniężnego przez Nabywcę spowodowane jest działaniem siły wyższej; 2) w razie niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu lub do zawarcia umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, pomimo dwukrotnego doręczenia Nabywcy wezwania w formie pisemnej, w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie Nabywcy spowodowane jest działaniem siły wyższej.
--	---

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

- 1) zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny 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, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

I. Informacja o zgodzie wierzycieli hipotecznych na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego

Nieruchomość, na której jest realizowane Zadanie Inwestycyjne 1, tj. nieruchomości gruntowe objęte księgami wieczystymi nr WA1P/00043507/4 i nr WA1P/00017631/1, prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Pruszkowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, są obciążone hipotekami umownymi łącznymi ustanowionymi na zasadzie równego pierwszeństwa:

do kwoty 9.000.000,00 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Zwoleniu,

do kwoty 7.500.000,00 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Lipsku,

do kwoty 4.500.000,00 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Pionkach,

ustanowionych tytułem zabezpieczenia wierzytelności z umowy kredytu konsorcjalnego nr 5/OBR/KONS/2025 z dnia 16.10.2025 r. na finansowanie Zadania Inwestycyjnego 1.

W związku z powyższym, stosownie do art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, Deweloper przedkłada Oświadczenie wydane w Radomiu dnia 27 kwietnia 2026 r. przez Bank Spółdzielczy w Zwoleniu (Bank Inicjujący), Bank Spółdzielczy w Lipsku (Bank Uczestnik BU1) oraz Bank Spółdzielczy w Pionkach (Bank Uczestnik BU2), zwanych łącznie „Bankami”, stanowiące zobowiązanie do wyrażenia zgody na bezobciążeniowe odłączenie z ksiąg wieczystych nr WA1P/00043507/4 i nr WA1P/00017631/1 lokalu mieszkalnego wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej.

Zgoda, o której mowa powyżej, zostanie udzielona przez Banki pod warunkiem wpłaty przez nabywcę pełnej ceny nabycia wynikającej z umowy deweloperskiej lub umowy sprzedaży na rachunek powierniczy (subkonto Nabywcy) prowadzony przez Bank Spółdzielczy w Zwoleniu na rzecz Dewelopera.

Oryginał Oświadczenia banków z dnia 27.04.2026 r. stanowi Załącznik nr 2 do niniejszego Prospektu informacyjnego i jest dostępny do wglądu w Biurze Sprzedaży Dewelopera przy ul. Wincentego Witosa 26, 05-820 Piastów.

Pkt I ppkt 2 (lokale użytkowe): Nie dotyczy — w ramach Zadania Inwestycyjnego 1 nie są zawierane umowy, o których mowa w art. 2 ust. 2 Ustawy.

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

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

II.1. W biurze sprzedaży dewelopera znajdującym się w Piastowie, obok placu budowy, dz. 263/7, najbliższy adres ul. Wincentego Witosa 26, 05-820 Piastów, istnieje możliwość zapoznania się przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy deweloperskiej z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, na której jest realizowane zadanie inwestycyjne;
- 2) aktualnym odpisem z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego dewelopera; stan rejestru można również sprawdzić bezpłatnie na portalu Ministerstwa Sprawiedliwości: www.ems.ms.gov.pl lub aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej; ten rejestr można również sprawdzić bezpłatnie na portalu Ministerstwa Rozwoju i Technologii www.aplikacja.ceidg.gov.pl
- 3) decyzją o pozwoleniu na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera oraz sprawozdaniem spółki dominującej za ostatnie dwa lata;
- 5) projektem budowlanym.

II. 2 Deweloper informuje niniejszym, co następuje:

- 1) z uwagi na stan zaawansowania zadania inwestycyjnego deweloper nie uzyskał jeszcze decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, zaświadczenia o samodzielności lokalu ani nie dysponuje aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 2) w związku z faktem, że nieruchomość nie jest obciążona hipoteką, dokumenty, o których mowa w pkt II pkt 9 powyżej (zgoda banku lub innego wierzyciela hipotecznego) nie znajdują zastosowania do zadania inwestycyjnego, dla którego sporządzony został niniejszy prospekt.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Bank Spółdzielczy w Zwoleniu, ul. Aleja Jana Pawła II 25, 26-700 Zwolen, woj. mazowieckie, Polska, NIP: 8110003989, REGON: 000498431, KRS: 000006091, prowadzącym/prowadzącej otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Bank Spółdzielczy w Zwoleniu, ul. Aleja Jana Pawła II 25, 26-700 Zwolen, woj. mazowieckie, Polska, NIP: 8110003989, REGON: 000498431, KRS: 000006091,
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z

powierających, 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 lub kasy, 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 lub kasy,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,

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

~~Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 2324, 2339, 2640 i 2707 oraz 2023 r. poz. 180, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843).~~

~~Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.~~

Fragment zaznaczony przekreśloną czcionką nie dotyczy zadania inwestycyjnego, dla którego sporządzono niniejszy prospekt.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

<p>Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</p>	<p>Cena lokalu mieszkalnego oznaczonego projektowanym numerem Położonego w Budynku A/B wynosi zł (słownie: złotych) brutto (w tym podatek VAT obliczony według stawki wynoszącej 8%). Wskazana powyżej cena jest ceną lokalu i nie obejmuje ceny nabycia praw do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego, komórki lub boks.</p> <p>Cena za prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego oznaczonego roboczym numerem położonego w garażu na kondygnacji -1/na terenie osiedla Budynku A/B w ramach podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej wynosi: zł (słownie: złotych) brutto (w tym podatek VAT obliczony według stawki wynoszącej 8 %)</p> <p>Cena za prawo do wyłącznego korzystania z komórki lokatorskiej/boksu rowerowego oznaczonego roboczym numerem znajdującego się w garażu na kondygnacji -1 w Budynku A/B, w ramach podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej wynosi: zł (słownie: złotych) brutto (w tym podatek VAT obliczony według stawki wynoszącej 8 %)</p>	
<p>Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</p>	<p>Projektowana powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego oznaczonego projektowanym numerem wynosi m² (słownie: metrów kwadratowych/100)</p>	
<p>Cena m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</p>	<p>Cena 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego oznaczonego projektowanym numerem wynosi zł (słownie: złoty/100) brutto</p>	
<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>	<p>Przeniesienie własności lokalu nastąpi do dnia 30.06.2028 r.</p>	
<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</p>	<p>Liczba kondygnacji</p>	<p>Budynek A - 3 (trzy) kondygnacje nadziemne oraz 1 (jedna) kondygnacja podziemna (garażowa), wspólna z Budynkiem B;</p> <p>Budynek B - 4 (cztery) kondygnacje nadziemne oraz 1 (jedna) kondygnacja podziemna (garażowa), wspólna z Budynkiem A;</p> <p>Określenie położenia Budynku na nieruchomości wskazuje Załącznik nr 3 – Plan zagospodarowania terenu.</p>
	<p>Technologia wykonania</p>	<p>Posadowienie na płycie fundamentowej, konstrukcja żelbetowa, monolityczna (stropy żelbetowe oparte na słupach i ścianach żelbetowych), wypełnienie z elementów murowanych.</p>

	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zgodnie z Załącznikiem nr 4 do niniejszego prospektu - Standard wykonania budynku i wykończenia lokalu mieszkalnego
	Liczba lokali w budynku	Budynek A - 35 (trzydzieści pięć) lokali mieszkalnych i 1 (jeden) lokal niemieszkalny – lokal usługowy. Budynek B - 54 (pięćdziesiąt cztery) lokale mieszkalne 1 (jeden) lokal niemieszkalny – lokal usługowy. Liczba lokali może ulec zmniejszeniu w przypadku zmiany polegającej na ich łączeniu.
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	138 (sto trzydzieści osiem) miejsc postojowych, w tym, na terenie nieruchomości, poza budynkami, znajdować się będzie 13 (trzynaście) naziemnych miejsc postojowych.
	Dostępne media w budynku	Media: 1) woda - z lokalnej sieci miejskiej, 2) kanalizacja sanitarna i deszczowa – z odprowadzeniem do sieci kanalizacji ogólnospławnej, 3) energia elektryczna - zasilanie z sieci energetycznej i paneli fotowoltaicznych, 4) centralne ogrzewanie i ciepła woda użytkowa - z własnej kotłowni gazowej zlokalizowanej na dachu każdego z budynków, 5) dostęp do internetu i telefonu - po podpisaniu przez Nabywcę umowy o świadczenie usług z niezależnym operatorem, 6) dostęp do cyfrowej telewizji satelitarnej i naziemnej (wyposażenie lokalu w tuner DVB-T i/lub DVB-S po stronie Nabywcy), dostęp do kanałów kodowanych - po podpisaniu przez Nabywcę umowy o świadczenie usług z właściwym operatorem.
	Dostęp do drogi publicznej	Bezpośredni dostęp do nowo budowanej drogi publicznej zgodnie z powołanym powyżej miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 2-KDD.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Zgodnie z Załącznikiem nr 1 do niniejszego prospektu informacyjnego – Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu	

Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Projektowaną powierzchnię użytkową lokalu wraz z układem pomieszczeń przedstawia Załącznik nr 1 do niniejszego prospektu informacyjnego – Rzut lokalu. Standard prac wykończeniowych w lokalu, do których wykonania zobowiązuje się deweloper określa Załącznik nr 4 do niniejszego prospektu informacyjnego - Standard wykonania budynku i wykończenia lokalu mieszkalnego.
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy - z uwagi na stan zaawansowania Zadania Inwestycyjnego deweloper nie uzyskał jeszcze zaświadczenia o samodzielności lokalu
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy z uwagi na stan zaawansowania Zadania Inwestycyjnego deweloper nie ustanowił odrębnej własności lokalu
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinny	Nie dotyczy
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. **Załącznik nr 1** - Rzut lokalu ze wskazaniem położenia na kondygnacji — indywidualne
2. **Załącznik nr 2** - Wzór umowy deweloperskiej
3. **Załącznik nr 3** - Plan zagospodarowania terenu
4. **Załącznik nr 4** – Standard wykonania budynku i wykończenia lokalu mieszkalnego
5. **Załącznik nr 5** – Informacje dotyczące zagospodarowania przestrzennego
6. **Załącznik nr 6** – Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego zadaniem inwestycyjnym