

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

wrzesień 2025 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

| DANE DEWELOPERA | | |
|--------------------------------------|--|-----------------|
| Deweloper | Smart Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, KRS 0000588349 | |
| Adres | Otwock, ul. Powstańców Warszawy 13 | |
| Numer NIP REGON | NIP 9512401712 | REGON 363084694 |
| Numer telefonu | 22 7792145 | |
| Adres poczty elektronicznej | biuro@parkchopina.com | |
| Numer faksu | | |
| Adres strony internetowej dewelopera | www.parchopina.com | |

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 | brak |
| Data rozpoczęcia | brak |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie | brak |

| PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO | |
|--|------|
| Adres | brak |
| Data rozpoczęcia | brak |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie | brak |
| PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO | |
| Adres | brak |
| Data rozpoczęcia | brak |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie | brak |

| | |
|---|--|
| Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł | Przeciwko Deweloperowi nie toczyły się i nie toczą żadne postępowania egzekucyjne, a w szczególności postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100.000,00 złotych. |
|---|--|

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

| INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU | |
|---|---|
| Adres i numer działki ewidencyjnej i obrębu ¹⁾ | Otwock, ul. Chopina 11 Działka ew. 27, obręb 95 |
| Numer księgi wieczystej | WA1O/00000932/8 |
| Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej | Hipoteka umowna w kwocie 4 200 000,00 (cztery miliony dwieście tysięcy) złotych, zabezpieczenie zwrotu pożyczki wraz z odsetkami i innymi należnościami wynikającej z umowy pożyczki z dnia 4 listopada 2024 r. |
| 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.

| | | |
|--|---|--|
| <p>Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia³⁾</p> | <p>Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikających z przepisów odrębnych oraz z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bezpośrednie sąsiedztwo drogi dojazdowej ulicy Fryderyka Chopina od północnej strony inwestycji • Bezpośrednie sąsiedztwo drogi lokalnej Tadeusza Kościuszki od strony północno-wschodniej, • W odległości niespełna 100 m punkt obsługi klienta zakładu energetyki PGE Obrót SA • W odległości do 80 m znajdują się maszty telekomunikacyjne <p>Tereny zabudowy mieszkalnej o charakterze śródmiejskim</p> | |
| <p>Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p> | <p>Plan ogólny gminy</p> | <p>Brak uchwalonego planu ogólnego gminy. Obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zmienione uchwałą nr LVI/591/21 Rady Miasta Otwocka z dnia 8 grudnia 2021 r. i uchwałą XCVIII/1058/24 Rady Miasta Otwocka z dnia 17 kwietnia 2024</p> |
| | <p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego</p> | <p>Uchwała Rady Miasta Otwocka z dnia 22 maja 2001 r. NR XXXII/359/2001 w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego swym zasięgiem pas terenów PKP oraz tereny do niego przyległe wraz z centrum, biegnący przez miasto Otwock z północnego zachodu na południowy wschód - etap II, część A obejmująca kwartały I-VII i DVIII</p> |
| | <p>Miejscowy plan odbudowy</p> | <p>Brak</p> |
| | <p>Inne⁴⁾</p> | <p>Brak</p> |
| <p>Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania</p> | <p>Przeznaczenie terenu</p> | <p>Przeznaczenie podstawowe C – teren zabudowy śródmiejskiej o charakterze mieszanym w tym: usługi kultury, turystyki, handlu, gastronomia, biura,</p> |

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

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

- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (CPK),
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
- 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
- 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
- 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
- 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 7) uznania zabytku za pomnik historii,
- 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
- 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

| | | |
|--|--|---|
| przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym | | banki, administracja, mieszkalnictwo kilkurodzinne i indywidualne Przeznaczenie dopuszczalne – usługi unikatowe, usługi kultu i usługi inne |
| | Maksymalna intensywność zabudowy | Brak wskaźnika w planie |
| | Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy | Brak wskaźnika w planie |
| | Maksymalna powierzchnia zabudowy | Brak wskaźnika w planie |
| | Maksymalna wysokość zabudowy | Dla zabudowy kilkurodzinnej maksymalna wysokość zabudowy to 15 m |
| | Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej | 50 % |
| | Minimalna liczba miejsc do parkowania | Jedno miejsce parkingowe na mieszkanie |
| | Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu | Ze względu na ochronę walorów uzdrowiskowych Otwocka oraz w celu wzmocnienia tych walorów plan postuluje ochronę drzewostanu sosnowego. Ponadto nakazuje stosowanie roślin charakterystycznych dla zbiorowisk borów sosnowych oraz roślin zastępczych dla terenów zieleni osiedlowej. |
| | Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią | Nie dotyczy |
| | Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej | Wszelkie prace przy obiektach objętych ochroną wolno prowadzić tylko w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków |
| | Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych | Nie dotyczy |
| Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji | Plan dopuszcza ruch uspokojony na wszystkich ciągach pieszo-jezdnym (oznaczonych symbolem KX) i następujących ulicach dojazdowych: Chopina, Inwalidów Wojennych, Przechodnia, Boczna, Leśna, Willowa, Kmicica, Wspólna, Krucza | |

| | | |
|---|--|--|
| | Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej | Nie dotyczy |
| Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym* | Przeznaczenie terenu | C – teren zabudowy śródmiejskiej o charakterze mieszanym w tym: usługi kultury, turystyki, handlu, gastronomia, biura, banki, administracja, mieszkalnictwo kilkurodzinne i indywidualne |
| | Maksymalna intensywność zabudowy | Brak wskaźnika w planie |
| | Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy | Brak wskaźnika w planie |
| | Maksymalna powierzchnia zabudowy | Brak wskaźnika w planie |
| | Maksymalna wysokość zabudowy | 12 m 15 m dla zabudowy kilkurodzinnej |
| | Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej | 50% |
| | Minimalna liczba miejsc do parkowania | Minimum dwa miejsca parkingowe na budynek mieszkalny jednorodzinny Minimum jedno miejsce parkingowe na mieszkanie Minimum trzy miejsca parkingowe na 100 m.kw. powierzchni użytkowej usług |
| Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego | Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu | Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu |
| | Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu: | |
| | gabaryty | Nie dotyczy |
| | forma architektoniczna | Nie dotyczy |
| | usytuowanie linii zabudowy | Nie dotyczy |
| | intensywność wykorzystania terenu | Nie dotyczy |
| | warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu | Nie dotyczy |
| | wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego | Nie dotyczy |

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

| | | |
|---|---|-------------|
| | na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią | |
| | warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej | Nie dotyczy |
| | wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych | Nie dotyczy |
| | warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji | Nie dotyczy |
| | warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej | Nie dotyczy |
| | minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej | Nie dotyczy |
| | nadziemna intensywność zabudowy | Nie dotyczy |
| | wysokość zabudowy | Nie dotyczy |
| Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości ⁵⁾ , zawarte w: | miejsowych planach zagospodarowania przestrzennego | Brak |
| | decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu | Brak |
| | decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach | Brak |
| | decyzjach o obszarach ograniczonego użytkowania | Brak |
| | miejsowych planach odbudowy | Brak |
| | mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego | Brak |
| | Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym: | |
| | decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej | Brak |
| | decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej | Brak |

⁵⁾ Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

| | | |
|---|---|------|
| | decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego | Brak |
| | decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w 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* | 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 numer 1180/2024 z dnia 04.12.2024 wydana przez Starostę Otwockiego znak AB.6740.834.2024.MB | |
| Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku | Budowa budynku jest w trakcie realizacji | |
| Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt | Nie dotyczy | |

* Niepotrzebne skreślić.

| | | |
|---|---|---|
| 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 | | |
| Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego | Nie dotyczy | |
| Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych | 28.07.2025 – 31.01.2027 | |
| Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego | Liczba budynków | trzy |
| | Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami) | Budowa trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną w tym instalacją gazową na działce nr 27 obręb 95 przy ul. Fryderyka Chopina 11 w Otwocku |
| Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego | Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego została określona zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:2022-07 ‘Właściwości użytkowe w budownictwie — Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych’. Pomiar powierzchni użytkowej wykonywany jest na poziomie wykończonej podłogi, w świetle wykończonych przegród, z uwzględnieniem zasad określonych w tej normie, w tym m.in. sposobu liczenia powierzchni pod skosami oraz wyłączenia z powierzchni użytkowej elementów takich jak wnęki na grzejniki, kanały instalacyjne i progi | |
| Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego | Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne | Środki własne współników – 100% |
| | W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu) | Nie dotyczy |
| Środki ochrony nabywców | Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy* | Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy* |
| | Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁶⁾ | 0,45% |

⁶⁾ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177 oraz z 2023 r. poz. 1114) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

| | |
|--|--|
| <p>Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy</p> | <p>Zgodnie z Ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. 2021 poz. 1177):</p> <p>Art. 7. 1. Deweloper, który rozpoczyna sprzedaż, ma obowiązek zawarcia umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego albo zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zwanego dalej mieszkaniowym rachunkiem powierniczym”, dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego.</p> <p>2. W przypadku wyodrębnienia z przedsięwzięcia deweloperskiego zadania inwestycyjnego deweloper, który rozpoczyna sprzedaż, ma obowiązek zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego odrębnie dla każdego zadania inwestycyjnego.</p> <p>3. Deweloper jest obowiązany do posiadania mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego do dnia, w którym nastąpi przeniesienie praw z ostatniej umowy deweloperskiej lub ostatniej umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, w ramach tego przedsięwzięcia lub zadania.</p> <p>4. Bank lub spółdzielcza kasa oszczędnościowo-kredytowa, zwana dalej „kasą”, prowadzące mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonują wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy podają szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat.</p> <p>5. Deweloper, który zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, zapewnia, aby poziom ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę na ten mieszkaniowy rachunek powierniczy odpowiadał co najmniej poziomowi ochrony wpłat nabywcy określone w ustawie.</p> <p>Art. 8. 1. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.</p> <p>2. Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonych w ich harmonogramach.</p> <p>3. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.</p> <p>Art. 9. Skutki wypowiedzenia umowy rachunku</p> <p>1. Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi lub kasie i tylko z ważnych powodów.</p> <p>2. Termin wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem że termin ten ulega skróceniu, w przypadku gdy przed jego upływem deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą.</p> <p>3. Bank lub kasa informują nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedziały umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia.</p> <p>Art. 10. Skutki wypowiedzenia umowy rachunku</p> <p>1. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem lub inną kasą umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank lub kasę, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana.</p> |
|--|--|

| | |
|--|--|
| | <p>2. Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez bank lub kasę, w których dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku lub innej kasie, po przedstawieniu przez dewelopera oświadczenia z tego banku lub z tej kasy potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy.</p> <p>3. W przypadku gdy deweloper nie przedstawi oświadczenia banku lub kasy, o którym mowa w ust. 2, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank lub kasa niezwłocznie zwracają nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku.</p> <p>Art.13. Przeznaczenie środków z rachunku Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek.</p> <p>Art. 14. Koszty prowadzenia rachunku 1. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera. 2. Środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy nie mogą być pomniejszone o koszty, opłaty i prowizje, o których mowa w ust. 1.</p> <p>Art. 15. Wypłata środków Bank lub kasa wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.</p> <p>Art. 16. 1. W związku z realizacją przez dewelopera umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3, bank lub kasa wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz: 1) ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego albo 2) ceny lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego albo domu jednorodzinnego i lokalu użytkowego – w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3. 2. W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach, bank lub kasa wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa ©Kancelaria Sejmu s. 11/62 2025-07-09 w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca. 3. W związku z realizacją przez dewelopera umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 pkt 2 lub 4, bank lub kasa wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, z wyjątkiem kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów ostatniego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz: 1) ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego albo 2) ceny lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego albo domu jednorodzinnego i lokalu użytkowego – w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 2 lub 4.</p> |
|--|--|

| | |
|--|--|
| | <p>4. Kwotę należną za realizację ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, o której mowa w ust. 3, bank lub kasa wypłaca deweloperowi po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 pkt 2 lub 4, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.</p> <p>Art.17. Kontrola przedsięwzięcia przez bank</p> <p>1. Bank lub kasa dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 i 3. 2. W trakcie kontroli bank lub kasa ma prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.</p> <p>3. Koszty kontroli ponosi deweloper.</p> <p>4. Kontrola obejmuje:</p> <p>1) sprawdzenie, czy:</p> <p>a) deweloper posiada tytuł własności albo prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne, albo zgodę właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości na wpis roszczeń nabywcy, o których mowa w art. 38 ust. 2, w przypadku gdy deweloper nie jest właścicielem albo użytkownikiem wieczystym nieruchomości,</p> <p>b) wobec dewelopera nie zostało wszczęte postępowanie restrukturyzacyjne albo upadłościowe, przez weryfikację wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym oraz informacji zawartych w Krajowym Rejestrze Zadłużonych,</p> <p>c) deweloper posiada pozwolenie na budowę albo dokonał zgłoszenia budowy, o której 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,</p> <p>d) planowane przez dewelopera przeznaczenie środków, które będą wypłacone z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13,</p> <p>e) wydatkowanie środków wypłaconych z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13,</p> <p>f) deweloper nie zalega z podatkami i składkami na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne,</p> <p>g) deweloper uregulował wymagalne i bezsporne zobowiązania pieniężne wobec wykonawców lub podwykonawców,</p> <p>h) deweloper dokonał wpłaty składki, o której mowa w art. 49, w należnej wysokości,</p> <p>i) deweloper nie zalega ze zobowiązaniami wobec nabywców, którzy w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego odstąpili od umowy na podstawie art. 43 ust. 1–6,</p> <p>j) deweloper nie zalega wobec Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego ze zobowiązaniem wynikającym z realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywcy w sytuacji, o której mowa w art. 48 ust. 1 pkt 6;</p> <p>2) ustalenie przez wyznaczoną przez bank lub kasę osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, czy deweloper zakończył określony w harmonogramie etap realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, polegające w szczególności na sprawdzeniu:</p> <p>a) wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy,</p> <p>b) udokumentowania faktycznego zaawansowania robót budowlanych na poziomie wymaganym dla kontrolowanego etapu,</p> <p>c) uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy – w przypadku zakończenia robót budowlanych.</p> <p>5. Czynności kontrolne, o których mowa w ust. 4 pkt 1 lit. d, f, g, i oraz j, są wykonywane na podstawie oświadczeń dewelopera.</p> |
|--|--|

| | | | |
|--|--|---|----------------|
| | <p>6. Przed dokonaniem wypłaty środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 3, bank lub kasa przeprowadza czynności kontrolne, o których mowa w ust. 4 pkt 1 lit. a, b, d oraz f–j oraz pkt 2, oraz przeprowadza weryfikację posiadania przez dewelopera: 1) decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub zawiadomienia o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu, oraz 2) zaświadczenia o samodzielności lokalu – w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2 lub 3.</p> <p>7. W przypadku: 1) negatywnej oceny jednego z elementów określonych w ust. 4 pkt 1 lit. a, c–e oraz h lub pkt 2, 2) braku oświadczeń dewelopera, na podstawie których są wykonywane czynności kontrolne, o których mowa w ust. 4 pkt 1 lit. f, g, i oraz j, 3) wszczęcia wobec dewelopera postępowania restrukturyzacyjnego albo upadłościowego, o którym mowa w ust. 4 pkt 1 lit. b – bank lub kasa wstrzymuje wypłatę środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3, i wyznacza deweloperowi termin na usunięcie nieprawidłowości.</p> <p>8. Bank lub kasa wypłaca deweloperowi środki pieniężne, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3, wyłącznie po usunięciu nieprawidłowości, o których mowa w ust. 7.</p> <p>9. Bank lub kasa może dokonać kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3, także w zakresie szerszym niż określony w ust. 4, jeżeli wynika to z umowy zawartej z deweloperem</p> <p>Art. 18. Wypłata środków po odstąpieniu</p> <p>1. W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przez jedną ze stron, bank lub kasa wypłaca nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od jednej z tych umów.</p> <p>2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez syndyka na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 1520 oraz z 2023 r. poz. 825, 1723, 1843 i 1860) lub przez zarządcę w trybie art. 298 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (Dz. U. z 2022 r. poz. 2309 oraz z 2023 r. poz. 1723 i 1860).</p> <p>Art.19 Wypłata środków po rozwiązaniu</p> <p>1. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, innego niż na podstawie art. 43, strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. 2. Bank lub kasa wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa w ust. 1.</p> | | |
| Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy | Bank Spółdzielczy w Otwocku | | |
| Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego | Etap I | przygotowanie przedsięwzięcia deweloperskiego w zakresie niezbędnym do rozpoczęcia budowy, nabycie terenu wraz z dokumentacją i pozwolenie na budowę, rozpoczęcie robót ziemnych. | 20% 09.2025 |
| | Etap II | roboty ziemne w ok. 80%, stan "zero" w ok. 40% | 10% 10.2025 |
| | Etap III | zakończenie stanu „zero”, stan surowy otwarty w ok. 5%. | 10% 12.2025 |

| | | | |
|--|---|--|----------------|
| | Etap IV | roboty ziemne w ok 90%, stan surowy otwarty w ok. 50% | 10% 02.2026 |
| | Etap V | stan surowy otwarty w ok. 70%, wykonanie pokrycia dachów w ok. 30%, instalacje elektryczne w ok. 30% | 10% 04.2026 |
| | Etap VI | zakończenie stanu surowego otwartego, instalacje elektryczne w ok. 80%, montaż stolarki okiennej w ok. 50%, tynki wewnętrzne w ok. 20%, elewacja w ok. 10% | 10% 06.2026 |
| | Etap VII | zakończenie instalacji elektrycznych podtynkowych, zakończenie montażu stolarki okiennej, tynki wewnętrzne w ok. 80%, elewacja w ok. 60%, instalacje podposadzkowe sanitarne w ok. 50%, wykonanie warstw posadzkowych (szlichty) w ok. 20% | 10% 08.2026 |
| | Etap VIII | zakończenie elewacji, zakończenie instalacji podposadzkowych sanitarnych, wykonanie warstw posadzkowych (szlichty) w ok. 80%, montaż osprzętu instalacyjnego w ok. 70% | 10% 10.2026 |
| | Etap IX | zakończenie robót budowlanych i uzyskanie Pozwolenia na Użytkowanie | 10% 01.2027 |
| Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji | <p>Ceny nie podlegają waloryzacji. Cena może ulec zmianie w następujących przypadkach:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. w przypadku, gdy po zawarciu umowy deweloperskiej ulegnie zmianie stawka podatku VAT lub powstanie obowiązek doliczenia innego podatku kształtującego cenę - z prawem odstąpienia od umowy deweloperskiej; 2. w przypadku zmiany ostatecznej powierzchni lokalu określonej inwentaryzacji geodezyjnej powykonawczej sporządzonej wg Normy PN-ISO 9836:2022-07 w stosunku do powierzchni określonej w prospekcie informacyjnym - z prawem odstąpienia od umowy deweloperskiej w przypadku, gdy zmiana powierzchni lokalu wyniesie więcej niż 2% powierzchni określonej w prospekcie informacyjnym; 3. w przypadku zlecenia przez Nabywcę wykonania robót dodatkowych lub zastępczych (tzw. Zmiany Lokatorskie). | | |
| 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 | <p>Nabywca ma prawo <u>odstąpić</u> od Umowy:</p> <p>A) w terminie 30 dni od daty zawarcia Umowy, jeżeli Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy,</p> <p>B) w terminie 30 dni od daty zawarcia Umowy, jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy,</p> <p>C) w terminie 30 dni od daty zawarcia Umowy, jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 i 22 Ustawy, Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami, lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach,</p> | | |

| | | |
|----------------------------|----------|--|
| Deweloperskim Gwarancyjnym | Funduszu | <p>D) w terminie 30 dni od daty zawarcia Umowy, jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu podpisania Umowy,</p> <p>E) w terminie 30 dni od daty zawarcia Umowy, jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę, nie zawiera informacji określonych we wzorze Prospektu Informacyjnego stanowiącego załącznik do Umowy,</p> <p>F) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej, pomimo wyznaczenia deweloperowi dodatkowego 120-dniowego terminu na przeniesienie tego prawa i bezskutecznego upływu tego terminu,</p> <p>G) w terminie 14 dni od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o zmianie Ceny w przypadku, gdy po zawarciu Umowy dojdzie do zmiany Ceny brutto Lokalu w związku z zaistniałą zmianą obowiązującej stawki podatku VAT lub obowiązkiem powiększenia ceny ze względu na potrzebę doliczenia innego podatku kształtującego cenę, prawo odstąpienia może zostać wykonane najpóźniej do dnia określonego jako termin ustanowienia odrębnej własności Lokalu wg § 13 ust. 1 lit c) Umowy.</p> <p>H) w terminie 14 dni od daty otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o zmianie powierzchni Lokalu określonej w inwentaryzacji geodezyjnej powykonawczej sporządzonej Normy PN-ISO 9836:2022_07 <i>Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych</i> w stosunku do powierzchni lokalu określonej w Prospekcie Informacyjnym, jeżeli różnica ta wynosi powyżej 2% powierzchni Lokalu określonej w Prospekcie Informacyjnym, prawo odstąpienia może zostać wykonane najpóźniej do dnia określonego jako termin ustanowienia odrębnej własności Lokalu wg § 13 ust. 1 lit c) Umowy.</p> <p>I) w przypadku, gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy i po dokonaniu zwrotu środków przez Bank, zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy,</p> <p>J) po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1. Ustawy, w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie,</p> <p>K) w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia, w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy,</p> <p>L) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy.</p> <p>M) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy.</p> <p>N) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.</p> <p>z zastrzeżeniem poniższych ustaleń;</p> <ul style="list-style-type: none"> - oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, - w przypadkach, o których mowa powyżej, Deweloper zwróci Nabywcy kwoty wpłacone na poczet nabycia Lokalu w terminie 30 dni od dnia oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy, - w przypadku, o którym mowa w pkt. f) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie prawa do lokalu mieszkalnego. Po upływie tego terminu Nabywca może od Umowy odstąpić. W przypadku odstąpienia od Umowy Deweloper zwraca kwoty wpłacone na poczet nabycia lokalu w terminie 30 dni od dnia doręczenia oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy. <p>Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy:</p> <p>A) w przypadku niespełnienia przez Nabywcę któregokolwiek ze świadczeń</p> |
|----------------------------|----------|--|

| | |
|--|--|
| | <p>pieniężnych określonych w Umowie, w terminach lub wysokościach tam określonych, 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 będzie spowodowane działaniem siły wyższej;</p> <p>B) w przypadku (1) niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub nieuzasadnionej odmowy odbioru, (2) niestawienia się Nabywcy u notariusza czyniącego niniejszy akt notarialny w terminie wyznaczonym przez Dewelopera celem zawarcia umowy wyodrębniającej Lokal i przenoszącej jego własność wraz z prawami związanymi lub nieuzasadnionej odmowy podpisania powołanej umowy, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy będzie spowodowane działaniem siły wyższej.</p> <p>z zastrzeżeniem poniższych ustaleń:</p> <p>- w przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera, Nabywca zobowiązany będzie wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu z księgi wieczystej w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.</p> |
|--|--|

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

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

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

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

lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,

- b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Spółdzielczym w Otwocku 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 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

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

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, z późn. zm.).

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

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

| | | |
|--|--|--|
| Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego | zł (słownie:..... tysięcy złotych) brutto | |
| Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego | Powierzchnia lokalu mieszkalnego: m ² | |
| Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego | zł (słownie: tysięcy złotych groszy) | |
| 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 | 30 czerwiec 2027 roku | |
| Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej, albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym | Liczba kondygnacji | 4 kondygnacje naziemne i 1 kondygnacja podziemna |
| | Technologia wykonania | Żelbetowa płyta fundamentowa, stropy żelbetowe, ściany podziemia żelbetowe, ściany nadziemia z pustaków ceramicznych, betonowych lub żelbetowe, schody żelbetowe, stropodach kryty papą. |
| | Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości | <p>Elewacja:</p> <p>Wykończenie elewacji tynkiem, okładziną ceramiczną lub typu elastolith i materiałem drewnopodobnym.</p> <p>Teren:</p> <p>Zagospodarowanie terenu trawą, zielenią niską oraz drzewami.</p> <p>Ochrona:</p> <p>Instalacja domofonowa.</p> |

| | | |
|--|--|--|
| | | <p>Garaż podziemny:</p> <p>Jednokondygnacyjny garaż podziemne z jednym wjazdem/wyjazdem, przeznaczone łącznie dla 35 samochodów osobowych, w tym 2 miejsca dla osób niepełnosprawnych. W garażu znajdują się również pomieszczenia techniczne, komórki lokatorskie i ażurowe boksy garażowe.</p> <p>Instalacje:</p> <p>wodna, kanalizacyjna, gazowa, wentylacji mechanicznej, elektryczna, teletechniczna, p.poż..</p> <p>Hole wejściowe, klatki schodowe i korytarze w części mieszkalnej:</p> <p>Drzwi wejściowe aluminiowe, przeszklone. Ściany i sufity pokryte tynkami lub wykonane z karton gipsu, malowane farbą lub wykończone elementami zabudowy meblowej. Podłogi i biegi schodów wraz z cokołami wykończone płytkami gresowymi. Klatki schodowe wyposażone w windy zapewniające wygodny dostęp do każdego poziomu budynku części mieszkalnej. Na korytarzach komórki lokatorskie. Rozmiary wewnętrzne kabin windowych są dostosowane dla osób niepełnosprawnych poruszających się na wózkach.</p> <p>Wykończenie elementów terenu wokół budynku:</p> <p>Utwardzone ciągi pieszo-jezdne wykończone betonową kostką brukową i płytami betonowymi. Projektowane zagospodarowanie terenu nie stwarza barier architektonicznych osobom poruszającym się na wózkach inwalidzkich. Dla całej inwestycji zaprojektowano zewnętrzne oświetlenie terenu w postaci opraw na elewacjach budynków umieszczonych w pobliżu wejść oraz latarnie terenowe.</p> |
|--|--|--|

| | | |
|---|--|---|
| | Liczba lokali w budynku | Bud. 1 – 10 Bud. 2 – 10 Bud. 3 – 10 |
| | Liczba miejsc garażowych i postojowych | 37 miejsc postojowych w garażu podziemnym |
| | Dostępne media w budynku | prąd, woda, kanalizacja, gaz (w kotłowni), internet |
| | Dostęp do drogi publicznej | Od ul. Chopina |
| Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie albo zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych | <p>Kondygnacja _ (słownie: _____).</p> <p>Usytuowanie lokalu mieszkalnego przedstawione zostało w Załączniku nr 1 - Rzut _____ – Budynek _____ (_ kondygnacji naziemnej) z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego nr ____</p> | |
| Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper | <p>Lokal mieszkalny nr o powierzchni użytkowej m² Pomieszczenia w lokalu: salon z aneksem kuchennym – m², hall wejściowy – m², łazienka – m², pomieszczenie przynależne (kondygnacja nr ...) - m²</p> <p>Zakres i standard prac wykończeniowych w mieszkaniu: Ściany wewnątrz lokalu mieszkalnego malowane jednokrotnie na biało. Ściany pomieszczeń sanitarnych – tynk zatarty „na ostro” bez malowania. Mieszkania bez drzwi wewnątrzlokalowych. Podłogi bez warstwy wykończeniowej. Wylewka cementowa zatarta na gładko. Podłoga w pomieszczeniach mokrych wykonana bez izolacji przeciwwodnej. Posadzka balkonu - materiał mrozoodporny. Balustrady balkonów, tarasów i portfenetrów – szklane. Drzwi wejściowe do mieszkań antywłamaniowe. Stolarka okienna PCV, od zewnątrz w kolorze antracytowym, od wewnątrz w kolorze białym. Parapety wewnętrzne.</p> <p>Instalacje elektryczne i niskoprądowe w mieszkaniach: Wykonane zostaną wyprowadzenia pod punkty oświetleniowe. Zamontowany zostanie osprzęt instalacji oświetleniowej i gniazd wtykowych. Wypust trójfazowy dla potrzeb kuchni elektrycznej. Instalacja domofonowa do każdego mieszkania, w standardzie wyposażenie w odbiornik domofonowy. Możliwość instalacji wideofonu. W lokalu skrzynka telekomunikacyjna ST dla instalacji multimedialnych wyposażona w gniazdo światłowodowe. Instalacja antenowa zbiorcza RTV SAT.</p> <p>Instalacje C.O.: Zasilanie z lokalnej kotłowni gazowej usytuowanej na najwyższej kondygnacji budynku. Liczniki zużycia ciepła zlokalizowane w szachtach instalacyjnych. W pokojach grzejniki płytowe a w łazienkach grzejniki drabinkowe.</p> <p>Instalacje Wod.-Kan.</p> | |

| | |
|--|---|
| | <p>Liczniki zużycia wody ciepłej i zimnej zlokalizowane w szachtach instalacyjnych.</p> <p>Podejścia wody ciepłej i zimnej do odbiorników wykonane po wierzchu na ścianach lub w warstwach posadzkowych.</p> <p>Podejścia kanalizacyjne będą prowadzone po wierzchu na ścianach lub w warstwach posadzkowych.</p> <p>Wentylacja: W lokalach mieszkaniowych - wentylacja wyciągowa mechaniczna, nawiew powietrza nawiewnikami szczelinowymi.</p> <p>Pomieszczenie przynalżne (opcjonalnie): Ściany otynkowane, pomalowane na biało, na podłodze płytki gresowe</p> |
| Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego | nie później niż 30.06.2027 |
| Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego | nie później niż 30.06.2027 |
| Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinny | <p>Nabywca wraz z lokalem mieszkalnym nabywa udział we współwłasności lokalu niemieszkalnego (garażu wielostanowiskowego), znajdującego się w poziomie -1 budynku, w którym znajdują się łącznie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 37 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym dwa dla osób niepełnosprawnych • 3 komórki lokatorskie • 8 schowków na rowery. <p>Udział w lokalu niemieszkalnym obejmuje prawo do wyłącznego korzystania z przypisanego miejsca postojowego oraz (jeśli dotyczy) komórki lokatorskiej lub schowka na rowery, zgodnie z zasadami określonymi w umowie deweloperskiej.</p> |
| Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego | — |
| Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego | 30.06.2027 |

Podpis osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.

2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
 3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z przepisów odrębnych oraz z istniejącego i planowanego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
-