

PROSPEKT INFORMACYJNY

Dla Zadania Inwestycyjnego: „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z parkingiem – etap 1”
Milanówek, ul. Tadeusza Kościuszki, Działki nr ew. 86/5, 86/6, 86/7, 86/8



ENKLAWA MILANÓWEK

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Grupa Scotia Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Ciechanów Spółka komandytowa, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego, KRS 0000637605 Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)	
Adres	Siedziba: ul. Północna 10G, 09-100 Płońsk Adres punktu sprzedaży: ul. Tadeusza Kościuszki 89, 05-822 Milanówek Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych	
Numer NIP i REGON	567 190 82 32 NIP, o ile został nadany	365 44 18 79 REGON, o ile taki posiada
Numer telefonu	727 727 347	
Adres poczty elektronicznej	biuro@grupascotia.pl	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.grupascotia.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	Ciechanów, ul. Kopernika 10
Data rozpoczęcia	27.07.2017 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	19.02.2020 r.

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Płońsk, ul. Letnia 12
Data rozpoczęcia	24.07.2019 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	14.12.2021 r.
Adres	Płońsk, ul. Letnia 12A
Data rozpoczęcia	27.07.2020 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	18.11.2022 r.

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	-
Data rozpoczęcia	-
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	-

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	ul. Tadeusza Kościuszki, Milanówek Działki gruntu nr ew. 86/5, 86/6, 86/7, 86/8 Obręb 05-04 Milanówek	
Numer księgi wieczystej	WA1G/00080587/0 – działki nr 86/5, 86/6 WA1G/00005874/0 – działki nr 86/7, 86/8	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak wpisów oraz wzmianek o złożonych wnioskach	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	Poniżej przedstawiono uwarunkowania lokalizacji planowanej inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości): • bezpośrednie sąsiedztwo ulic – ul. Tadeusza Kościuszki oraz ul. Lawendowa • sąsiedztwo ulic – ul. Kwiatowa, ul. Szarych Szeregów oraz ul. Północna • bezpośrednie sąsiedztwo budynków – od strony północnej - domy jednorodzinne wraz z zabudową gospodarczą i garażową, budynek wielorodzinny z zabudową garażową, stacja transformatorowa; od strony południowej – dom jednorodzinny wraz z zabudową garażową; od strony zachodniej – zabudowa jednorodzinna; od strony wschodniej – stadnina konna, klub jeździecki, stacja uzdatniania wody, instalacja fotowoltaiczna, maszty GSM; Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem	Plan ogólny gminy	Na terenie nie obowiązuje plan ogólny.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Brak uchwalonego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.

inwestycyjnym	Miejscowy plan rewitalizacji	Działki położone są na obszarze zdegradowanym ale poza obszarem rewitalizacji. Uchwała nr 215/XXVI/16 Rady Miasta Milanówka z dnia 17 listopada 2016 r w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Miasta Milanówka. Miejsce publikacji: https://edziennik.mazowieckie.pl/WDU_W/2016/10146/akt.pdf
	Miejscowy plan odbudowy	Brak miejscowego planu odbudowy na terenie inwestycji.
	Inne ⁴⁾	USTANOWIENIA FORM OCHRONY PRZYRODY LUB ICH OTULIN Uchwała nr 101 Rady Miasta Milanówka z dnia 9 czerwca 1992 r. w sprawie ustanowienia na terenie Miasta Milanówka Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego oraz uchwała nr 18/II/94 Rady Miasta Milanówka z dnia 27 września 1994 r w sprawie zmiany Uchwały nr 101 Rady Miasta Milanówka. Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie inwestycji.
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie inwestycji.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie inwestycji.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie inwestycji.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie inwestycji.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowialudzi, przyrody i krajobrazu	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie inwestycji.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie inwestycji.

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie inwestycji.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie inwestycji.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie inwestycji.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie inwestycji.
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	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
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	Decyzja Burmistrza Miasta Milanówka nr 6/2023 z dnia 18 stycznia 2023 roku o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wolnostojących, przewidziane do realizacji na działkach nr ew. 86/5, 86/6, 86/7, 86/8, obręb 05-04 przy ul. Kościuszki i ul. Lawendowej w Milanówku.
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	Gabaryty	Szerokość elewacji frontowej planowanego budynku mieszkalnego, znajdującego się od strony frontu terenu od 7,0 m do 18,0 m,
	forma architektoniczna	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w interpretacji wg przepisów odrębnych z niezbędnymi dojazdami, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku mieszkalnego, jej gzymsu lub atyki od 3,5 m do 9,0 m,

		Geometria dachu budynku mieszkalnego: - dach dwu- lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych budynku od 10° do 45°, - kierunek głównej kalenicy dachu ustala się jako prostopadły lub równoległy w stosunku do frontu terenu, Wysokość głównej kalenicy budynku mieszkalnego od 5,5 m do 13,0 m.
	usytuowanie linii zabudowy	Określona zostaje w odległości 14 m od zewnętrznej krawędzi działki, która pokrywa się z linią rozgraniczającą działki drogowej przy ul. Kościuszki (dz. nr ew. 95 obr. 05-04), jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Druga nieprzekraczalna linia zabudowy określona zostaje w odległości 13,7 m od zewnętrznej krawędzi działki, która pokrywa się z linią rozgraniczającą działki drogowej przy ul. Lawendowej (dz. nr ew. 80/10 obr. 05-04).
	intensywność wykorzystania terenu	Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki od 1,0 % do 24,0%, Wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki min. 50%.

	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Teren inwestycji położony jest w „Strefie zwykłej” Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, należy spełnić odpowiednie wymagania i warunki wynikające z Rozporządzenia nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dn. 13 lutego 2007 r w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zmienionego Rozporządzeniem nr 56 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 października 2008 r zmieniającym rozporządzenie w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz zmienionego Uchwałą nr 34/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 18 lutego 2013 r. zmieniającą niektóre rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego dotyczące obszarów chronionego krajobrazu, należy więc przestrzegać zakazów wskazanych w par. 5 ww. rozporządzeniu, Teren położony jest w zespole Przyrodniczo – Krajobrazowym, obejmującym teren Miasta Milanówka ustanowionym Uchwałą nr 101 Rady Miasta Milanówka z dnia 9 czerwca 1992 r w sprawie: ustanowienia na terenie Miasta Milanówka Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego oraz Uchwałą nr 18/II/94 Rady Miasta Milanówka z dnia 27 września 1994 r w sprawie zmiany Uchwały nr 101 Rady Miasta Milanówka z dnia 9 czerwca 1992 r w sprawie: ustanowienia na terenie Miasta Milanówka Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego, należy przestrzegać zakazów wskazanych w ww. uchwale obejmujących m.in. pozyskiwanie, niszczenie lub uszkodzenie drzew i krzewów; wyjątki od zakazów określa par. 3 i par. 4 ww. uchwały, Teren jest położony na obszarach zmeliorowanych, regulowanych wg przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne; Wycinka drzew zgodnie z przepisami odrębnymi: ustawą o ochronie przyrody z 16 kwietnia 2004 r oraz o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Na terenie inwestycji nie stwierdzono stanowisk archeologicznych, obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków. Decyzja nie określa.
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Teren inwestycji nie jest położony na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Dostęp do drogi publicznej – bezpośredni do ul. Kościuszki oraz do ul. Lawendowej. Komunikacja poprzez zjazd z drogi powiatowej nr 1511W Milanówek – Falęcin – Kotowice, ul.

	warunki i szczegółowe zasady obsługi zakresie infrastruktury technicznej	Kościuszki. Miejsca parkingowe zapewnione wyłącznie w granicach działek, na której usytuowana jest przedmiotowa inwestycja. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, po uzyskaniu warunków technicznych wydanych przez Milanowskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. lub zgodnie z obowiązującą umową z gestorem sieci; Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci poprzez przyłącze energetyczne, po uzyskaniu warunków technicznych wydanych przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa Rejon Energetyczny Pruszków lub zgodnie z obowiązującą umową z gestorem sieci; Zaopatrzenie w energię ciepłą z istniejącej sieci gazowej, po uzyskaniu warunków technicznych wydanych przez Polską Spółkę Gazownictwa Sp. z o.o. oddz. Gazowniczy w Warszawie lub z indywidualnego źródła ciepła z preferencją dla źródeł ekologicznych; Obowiązuje Uchwała nr 162/17 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 października 2017 r w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa mazowieckiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw; Odprowadzanie ścieków sanitarnych do istniejącej sieci kanalizacji, po uzyskaniu warunków technicznych wydanych przez Milanowskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.; Obowiązuje selektywna zbiórka odpadów z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne i wywóz przez uprawnioną firmę, zgodnie z obowiązującym regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Milanówka.
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Deweloper otrzymał pismo od Urzędu Miasta Milanówka (pismo o sygnaturze GNP.1431.35.2024.KS.1) informujące, że Burmistrz Miasta Milanówek przystąpił do uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w celu powiększenia obecnego cmentarza w kierunku zachodnim – Chrzanów Mały. Cmentarz znajduje się na działce o numerze ew. 5, obręb 05-06 Milanówek. Uchwała nr 752/XCVII/24 Rady Miasta Milanówka z dnia 14 lutego 2024 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu cmentarza oraz rejonu ulic Teligi i Małej, zmieniona uchwałą nr 759/XCIX/24 Rady Miasta Milanówka z dnia 18 marca 2024 r.

	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Brak informacji
	decyzjach o warunkach zabudowy zagospodarowania terenu	Brak informacji
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Decyzja z dnia 30.12.2024 r o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na: „Utworzeniu terenu w celu magazynowania odpadów t.j. opakowania z papieru i tektury, opakowania z tworzyw sztucznych, tworzywa sztuczne, żelazo i stal, gleba i ziemia w tym kamienie oraz sorbenty, materiały filtracyjne, opakowania zawierające pozostałości substancji niebezpiecznych lub nimi zanieczyszczone wraz z infrastrukturą techniczną i towarzyszącą na działce nr ew. 8/7, obręb 05-02 w Milanówku przy ul. Tadeusza Kościuszki 114A”.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak informacji
	miejscowych planach odbudowy	Brak informacji
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak informacji
	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	Deweloper otrzymał pismo od Urzędu Miasta Milanówka (pismo o sygnaturze GNP.1431.35.2024.KS.1) informujące, że trwa budowa ul. Grodeckiego, wykonanie nawierzchni bitumicznej z odwodnieniem oraz budowa chodnika.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak informacji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak informacji
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Brak informacji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak informacji

	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak informacji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak informacji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak informacji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak informacji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak informacji
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 Starosty Grodzkiego nr 316/24 (znak sprawy: WAB.6740.1321.2023) z dnia 12 marca 2024 r. zatwierdzająca projekt zagospodarowania działki i projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę, przeniesiona decyzją nr 1209/24 (znak sprawy: WAB.6740.1157.2024) z dnia 27 sierpnia 2024 r.	
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	

Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy. Zadanie inwestycyjne realizowane na podstawie pozwolenia na budowę.	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie prac: 18.03.2025 Zakończenie prac: 30.06.2027	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Zadanie inwestycyjne dotyczy jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Na nieruchomości wybudowany zostanie drugi budynek wielorodzinny, zgodnie z oddzielnym pozwoleniem na budowę.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Odległość między budynkami wynosi 9,84 m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Pomiar powierzchni lokalu mieszkalnego nastąpi zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Obecnie - 100% środki własne oraz wpłaty nabywców. Sposób oraz procentowy udział źródeł finansowania może zmieniać się wraz z realizacją.
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Na dzień sporządzenia niniejszego prospektu deweloper nie korzysta z kredytu bankowego
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⁾	Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 r w sprawie wysokości stawek procentowych, wg których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny – dla otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wynosi 0,45 %.

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego przed wypłatą środków pieniężnych z rachunku powierniczego na rzecz dewelopera. W trakcie kontroli Bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego/zadania inwestycyjnego. Koszty kontroli ponosi deweloper. Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 (trzydziestu) dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Kwotę należną za realizację ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, Bank wypłaca deweloperowi po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej. Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z rachunku powierniczego wyłącznie w celu finansowania i refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Płońsku
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<u>Terminy realizacji etapów zadania inwestycyjnego nie mają wpływu na harmonogram wpłat nabywcy określony w umowie deweloperskiej.</u> 20% - Koszty zakupu działek, pozwolenie na budowę, koszty dokumentacji i uzgodnień, roboty przygotowawcze, wykopy, chudy beton, płyta, ściany fundamentowe, zasypka i chudy beton na poziomie 0 - <u>28.02.2025</u> 10% - <u>Konstrukcja kondygnacji "0"</u> - wykonanie ścian murowanych parteru, stropu nad parterem, wykonanie izolacji przeciwwodnej podziemia. <u>Konstrukcja kondygnacji +1 (I piętro)</u> - wykonanie ścian murowanych, wykonanie stropu nad I piętrzem - <u>30.06.2025</u> 10% - <u>Konstrukcja kondygnacji +2 (II piętro)</u> - wykonanie ścian murowanych, wykonanie stropu nad 2 piętrzem. Dach budynku – konstrukcja więźby dachowej - <u>31.12.2025</u> 10% - Pokrycie dachu z blachy wraz z obróbkami 80%, stolarka okienna montaż 70% - <u>30.03.2026</u> 10% - Tynki wewnętrzne 50%. Dach budynku - wykonanie pokrycia z blachy wraz z obróbkami 100%, stolarka okienna 100% , instalacja elektryczna 30%, instalacja sanitarna 30%, instalacja wentylacji 30%, elewacja 40% - <u>30.06.2026</u> 10% - Tynki wewnętrzne 90%, Instalacja elektryczna 60%, instalacja sanitarna 60%, instalacja wentylacji 60%, posadzki izolacja termiczna i szlichta cementowa 60%, elewacja 80% - <u>30.11.2026</u> 10% - Tynki wewnętrzne 100%, Instalacja elektryczna 80%, instalacja sanitarna 80%, instalacja wentylacji 80%, posadzki izolacja termiczna i szlichta cementowa 80%, elewacja 90% <u>31.01.2027</u> 10% - Przyłącza wodociągowe, deszczowe, sanitarne - 100%, montaż stolarki wew. drzwiowej, wykonanie gresów na klatce schodowej, instalacja elektryczna 100%, instalacja sanitarna 100%, instalacja wentylacji 100%, elewacja 100% , tynki wewnętrzne 100% i posadzki 100% <u>31.03.2027</u> 10% - Zagospodarowanie terenu (chodniki, drogi) - 100 % , uzyskanie pozwolenia na użytkowanie - <u>31.12.2027</u>
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Brak waloryzacji ceny

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM

Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym

I. Zgodnie z treścią art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Funduszu Gwarancyjnym (Ustawa Deweloperska):

1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:

- 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 nabywcy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;
- 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy deweloperskiej;
- 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;
- 6) w przypadku nie przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie określonym w umowie deweloperskiej;
- 7) w przypadku gdy deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej;
- 8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 Ustawy Deweloperskiej;
- 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie;
- 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej;
- 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej;
- 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe.

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 powyżej w:

- pkt od 1) do 5) - nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia,
- pkt 6) - przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej nabywca wyznacza deweloperowi 120 - dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej,
- pkt 7) - nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3. Ustawy Deweloperskiej,
- pkt 8) - nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia,
- pkt 9) - nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1. Ustawy Deweloperskiej.

II. Zgodnie z treścią art. 43 ust. 7 i 8 Ustawy Deweloperskiej deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:

- 1) w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie deweloperskiej, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot, w terminie 30 dni od 30 dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej;

2) w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu lub do podpisania aktu notarialnego obejmującego umowę przeniesienia własności lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej, w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

- 1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
- 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa 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 bez obciążeniowe 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 bez obciążeniowe 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 bez obciążeniowe 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 bez obciążeniowe 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 Płońsku prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Spółdzielczego w Płońsku
- 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, 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://s>

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177).

Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 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.

- 1) Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.
- 2) W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.
- 3) W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.
- 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.
- 5) W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.
- 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.
- 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.

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....
Chycki

