

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego:

22.07.2025 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY



CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	GALADEWELOPER II SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ NR KRS: 0000903091
Adres	ul. Bitwy Warszawskiej 1920 roku 21/161, 02-366 Warszawa Biuro sprzedaży: ul. Mała 2/3 05-520 Konstancin-Jeziorna
Nr NIP i REGON	NIP: 7010823534 REGON: 380274585
Nr telefonu	+48 570 571 547
Adres poczty elektronicznej	maciej@galadeweloper.pl
Nr faksu	brak
Adres strony internetowej dewelopera	www.galadeweloper.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	ul. Piłsudskiego 29, Milanówek – NATALÓWKA
Data rozpoczęcie	08-11-2018 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	18-05-2020 r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Ceglana 27, Pruszków – EKOCEGLANA
Data rozpoczęcie	10-03-2020 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	17-12-2021 r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Mała 2, Konstancin-Jeziorna – PRZY JEZIORCE
Data rozpoczęcie	16-11-2018 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	13-12-2024 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	Działki nr ew. 93, 98/2, 94, 95 obręb 0101, w jednostce ewidencyjnej 141801_4 Góra Kalwaria – miasto
Nr księgi wieczystej	Piłsudskiego 8, dz. 94 WA11/00033765/0 Dz. 95 WA11/00044187/4 Dz. 98/2 WA5M/00256271/1 Dz. 93 WA5M/00245369/5 Wszystkie cztery księgi wieczyste są w trakcie scalania w jedną o numerze: WA5M/00245369/5
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis	Piłsudskiego 8, dz. 94 WA11/00033765/0 Umowa kredytowa nr 006/23/2 zawarta w dniu 16 maja 2023 roku - 1050000 zł

¹ Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

w dziale czwartym księgi wieczystej	Wzmianka o wykreślenie hipoteki DZ. KW./WA11/3973/25/1 z dnia 11.02.2025 r. Dz. 95 WA11/00044187/4 Umowa kredytowa nr 006/23/2 zawarta w dniu 16 maja 2023 roku - 1050000 zł Wzmianka o wykreślenie hipoteki DZ. KW./WA11/3973/25/1 z dnia 11.02.2025 r. Dz. 98/2 WA5M/00256271/1 Umowa kredytowa nr 006/23/2 zawarta w dniu 16 maja 2023 roku - 1050000 zł Wzmianka o wykreślenie hipoteki DZ. KW./WA11/3973/25/1 z dnia 11.02.2025 r. Dz. 93 WA5M/00245369/5 – brak wpisów	
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	Nie dotyczy	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała 704/XLVIII/2006 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 17 października roku 2006 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – „Centrum miasta, część południowa wraz ze skarpą wiślaną” (Dz. Urz. Woj. Maz. Z 2007r., Nr 26, poz. 507, z dnia 27 stycznia roku 2007) oraz Uchwała Nr IV/18/2018 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 21 grudnia roku 2018 w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – „Centrum miasta, część południowa wraz ze skarpą wiślaną”
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy
	Inne ⁴	Brak

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) w sprawach:

- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (Centralny Port Komunikacyjny), dotyczących Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia 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, utworzenie 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.

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	B1U/MW – tereny zabudowy usługowej i/lub mieszkaniowej wielorodzinnej
	Maksymalna intensywność zabudowy	2,0
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie określa się
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie określa się
	Maksymalna wysokość zabudowy	11,0 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie określa się
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	- 1,3 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny - 3 miejsca postojowe na każde 100 m ² powierzchni użytkowej lokalu usługowego lub w przypadku lokali mniejszych współczynnik procentowy, lecz nie mniej niż 2MP
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	1. W całym obszarze zakazując: 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których sporządzanie raportu oddziaływania na środowisko jest obowiązkowe określonych na podstawie przepisów odrębnych z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego, w tym stacji bazowych telefonii cyfrowej; 2) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane, na podstawie przepisów odrębnych, z wyjątkiem budowy lub rozbudowy dróg oraz realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i przebudowy istniejącej stacji paliw płynnych; 3) zakaz składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym niniejszą uchwałą; 4) prowadzenie działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek do których inwestor ma tytuł prawny oraz prowadzenia działalności

		gospodarczej w pomieszczeniach zlokalizowanych w budynku mieszkalnym – o uciążliwości wykraczającej poza lokal; 5) wprowadzanie nieoczyszczonych ścieków sanitarnych i technologicznych do wód powierzchniowych i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami; 6) lokalizowanie obiektów i urządzeń oraz prowadzenie działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych. 2. Plan przyjmuje, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej: 1) tereny B1MN, B2MN, B3MN, B1MWu, B1U/MW, B2U/MW, od B1MW do B4MW jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową; 2) tereny B1Uo, B2Uo, B1Uo/US, B1U/Uo, B2U/Uo jako tereny przeznaczone pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży; Dla w/w rodzajów terenów obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami szczególnymi. 3. Plan ustala: 1) ochronę istniejących zadrzewień zwłaszcza na terenie d/jednostki wojskowej, nie kolidujących z zamierzeniem inwestycyjnym a spełniających funkcje ekologiczne oraz maksymalne nasycanie terenów zielonych, 2) obowiązek zapewnienia miejsca do składowania odpadów stałych
--	--	---

		na terenie każdej działki lub kilku działek łącznie, 3) selekcję i gromadzenie odpadów na działkach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej miasta; 4) plan dopuszcza realizację w budynkach jednorodzinnych lub usługowych (np. restauracje, hotele itp.) kominków opalanych paliwem stałym, pod warunkiem, że nie będzie to główne źródło ogrzewania budynków.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	
Ustalenie 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	Załącznik nr 5 do prospektu informacyjnego
	Maksymalna intensywność zabudowy	Załącznik nr 5 do prospektu informacyjnego
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Załącznik nr 5 do prospektu informacyjnego
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Załącznik nr 5 do prospektu informacyjnego
	Maksymalna wysokość zabudowy	Załącznik nr 5 do prospektu informacyjnego
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Załącznik nr 5 do prospektu informacyjnego
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Załącznik nr 5 do prospektu informacyjnego

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

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 na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	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 terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Brak
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak
	miejscowych planach odbudowy	Brak
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Załącznik nr 5 do 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.

	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
	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	Budowa telekomunikacyjnego obiektu budowlanego wraz z instalacją radiokomunikacyjną Orange Polska, na terenie części dz. ew. nr 3/34 oraz 3/35 obr. 09-01, gm. Góra Kalwaria – decyzja z dnia 27.12.2022 r.
	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 NR 1015/2025 z dnia 25 czerwca 2025 r. wydana przez STAROSTĘ PIASECZYŃSKIEGO	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784),	Nie dotyczy	

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 prac budowlanych	Planowany termin rozpoczęcia prac budowlanych: 15.09.2025 r. Planowany termin zakończenia prac budowlanych: 30.09.2027 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	0 m – zabudowa pierzejowa wraz z działkami sąsiednimi
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Pomiary i obliczenia są dokonywane zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych - kredyt, środki własne, inne	Środki własne i wpłaty nabywców
	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 ⁷	0,45 %
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Bank wypłaca deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz dewelopera, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Piasecznie - PS Bank	

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 składkę 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.

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap 1 (25%) data ukończenia etapu do 15.09.2025 r. – Przygotowanie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, nabycie prawa do nieruchomości, uzyskanie pozwolenia na budowę oraz rozpoczęcie robót budowlanych. Etap 2 (11%) data ukończenia etapu do 30.11.2025 r. – Przygotowanie terenu, wykonanie zabezpieczenia wykopu oraz wykopu. Etap 3 (10%) data ukończenia etapu do 30.01.2026 r. – Stan zero, bez zasypek fundamentów, bez zalania otworów technologicznych na posadowienie dźwigu wieżowego, bez rampy zjazdowej, bez usunięcia zabezpieczenia wykopu. Etap 4 (10%) data ukończenia etapu do 30.03.2026 r. – Wykonanie stropu kondygnacji 2 bez balkonów, bez zalania otworów technologicznych na posadowienie dźwigu wieżowego, bez rampy zjazdowej Etap 5 (12%) data ukończenia etapu do 30.05.2026 r. – Wykonanie konstrukcji nadziemna bez balkonów, bez zalania otworów technologicznych na posadowienie dźwigu wieżowego, bez rampy zjazdowej Etap 6 (11%) data ukończenia etapu 30.08.2026 r. – Stan surowy zamknięty bez balkonów, bez zalania otworów technologicznych na posadowienie dźwigu wieżowego, bez zamurówek szachtów technicznych, bez rampy zjazdowej, bez drzwi wejściowych oraz bram garażowych Etap 7 (11%) data ukończenia etapu do 30.12.2026 r. – Zakończenie robót tynkarskich w min. 80%, elewacji w 80%, instalacji wewnętrznych w 50%, wylewek w mieszkaniach i częściach wspólnych bez posadzki w garażu, śmietnika w budynku Etap 8 (10%) data ukończenia etapu do 30.09.2027 r. – Zakończenie prac budowlanych, w tym: elewacji, instalacji wewnętrznych, przyłączy technicznych, balkonów, wykończenie klatek schodowych, wykończenie pomieszczeń oraz komórek lokatorskich, montaż windy, stacji ładowania pojazdów elektrycznych, paneli fotowoltaicznych, drzwi do pomieszczeń technicznych, przedsionków, klatek, holi, ogródków lokatorskich, bramy garażowej, wykonanie nasadzeń i trawników, chodników, ogrodzenia. Oddanie budynku do użytkowania.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	W przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług obowiązującej na dzień sporządzenia niniejszego prospektu (8%) powodującej zwiększenie stawki tego podatku – cena może ulec zmianie o kwotę wynikającą ze zmiany stawki tego podatku, przy czym jeżeli cena ulegnie zmianie na wyższą – Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od niniejszej umowy w ciągu 14 dni od daty doręczenia mu przez spółkę zawiadomienia o zmianie ceny.
WARUNKI ODSZKODOWANIA 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	Nabywca ma prawo, zgodnie z treścią art. 43 ust. 1 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym ('UOchN'), odstąpić od umowy

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	deweloperskiej (dalej w niniejszej rubryce nazywanej 'umową') w następujących przypadkach: 1) jeżeli umowa nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 UOchN, albo elementów, o których mowa w art. 36 UOchN, 2) jeżeli informacje zawarte w umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 UOchN, 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 i art. 22 UOchN 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, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy, 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do UOchN, 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy, to jest własności lokalu wraz z prawami związanymi, w terminie wynikającym z umowy, 7) w przypadku, gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 UOchN, 8) w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1) lub 2) UOchN, 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 UOchN, w terminie określonym w tym przepisie, 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 UOchN, 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 UOchN, 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe; W przypadkach, o których mowa w pkt 1)-5) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. W przypadku, o którym mowa w pkt 6) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie własności lokalu wraz z prawami związanymi, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od umowy. W przypadku, o którym mowa w pkt 7) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpić od umowy po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 UOchN. W przypadku, o którym mowa w pkt 8), Nabywca ma prawo odstąpić od umowy w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. W przypadku, o którym mowa w pkt 9), Nabywca ma prawo odstąpić od umowy po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 UOchN.
--	---

	W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 UOchN – wskazanych w ust. 1 powyżej, umowa uważana będzie za niezawartą, a Nabywca nie będzie ponosił żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy będzie skuteczne, jeżeli będzie zawierało zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności lokalu wraz z prawami związanymi w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Deweloper ma prawo, zgodnie z treścią art. 43 ust. 7 i 8 UOchN, odstąpić od umowy w przypadku: 1) 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 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej, 2) niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność lokalu wraz z prawami związanymi, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. W powyższych przypadkach odstąpienia Nabywcy od umowy, Nabywcy przysługuje kara umowna w wysokości odpowiadającej 3% ceny Lokalu. W powyższych przypadkach odstąpienia Dewelopera od umowy, Deweloperowi przysługuje kara umowna w wysokości odpowiadającej 3% ceny Lokalu. Ponadto, nabywcy przysługuje umowne prawo odstąpienia od umowy: a) w przypadku podwyższenia ceny ze względu na podwyższenie stawki podatku VAT - w terminie 14 dni od otrzymania pisemnego zawiadomienia od dewelopera o takim podwyższeniu ceny, ale nie później niż do momentu zawarcia umowy przenoszącej własność; b) w przypadku, jeśli różnica w faktycznej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego będzie większa niż 2 % od projektowanej powierzchni, wskazanej w umowie – w terminie 14 dni od otrzymania pisemnego zawiadomienia od dewelopera o powyższej okoliczności, ale nie później niż do momentu odbioru lokalu (jeśli odbiór nastąpił po takim zawiadomieniu). Odstąpienie przez Nabywcę od umowy na podstawie pkt. a) lub b) powyżej nie uprawnia Nabywcy do żądania od Dewelopera kar umownych. W przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności lokalu wraz z prawami związanymi. Oświadczenie Dewelopera o odstąpieniu od umowy wymaga zachowania formy pisemnej i doręczenia Nabywcy. W oświadczeniu Deweloper zwróci się do Nabywcy o wskazanie, w terminie 7 dni od dnia otrzymania oświadczenia o odstąpieniu, numeru rachunku bankowego do zwrotu wpłat dokonanych zgodnie z umową, po otrzymaniu zgody na wykreślenie
--	--

	z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności lokalu wraz z prawami związanymi, o której mowa powyżej, oraz numeru rachunku, Deweloper zwróci wpłaty, po potrąceniu należnych mu kwot wynikających z umowy, w szczególności, o ile było to wykonane, ewentualnych nakładów na lokal Nabywcy, wynikających z ewentualnej aranżacji oraz kary umownej, o której mowa powyżej. W umowie Nabywca udzieli Deweloperowi pełnomocnictwa do złożenia oświadczenia o wyrażeniu zgody na wykreślenie z księgi wieczystej roszczeń wynikających z umowy w przypadku odstąpienia od umowy, według zasad opisanych w Załączniku nr 2 do prospektu (Wzór umowy deweloperskiej).
INNE INFORMACJE	
I. Informacja: - o 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 zobowiązanie 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 jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; - 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 lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.	
II. Informacja o możliwość zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy z: - aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości; - 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; - 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; - sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku: - prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata - sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku, - realizacji inwestycji przez spółkę celową - sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej; - projektem budowlanym; decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu; zaświadczeniem o samodzielności lokalu; aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu; - dokumentem potwierdzającym: - zgode 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 zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku, kasy 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 zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, - 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, 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.	
III. Informacja: Środki pieniężne zgromadzone w Bank Spółdzielczy w Piasecznie 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 Piasecznie, – 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 100.000,00 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 100.000,00 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 (t.j. Dz.U. z 2023 poz. 2488). 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	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw	30.03.2028 r.

nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym		
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	2 kondygnacje nadziemne i 1 kondygnacja podziemna
	Technologia wykonania	Zgodnie z załącznikiem nr 3
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zgodnie z załącznikiem nr 3
	Liczba lokali w budynku	30 lokali mieszkalnych i 3 lokale usługowe
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	37 miejsca postojowych w garażu podziemnym 2 miejsca postojowych w garażu na poziomie 0
	Dostępne media w budynku	1. Woda na cele bytowe – z sieci miejskiej 2. Ścieki – odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej 3. Energia elektryczna – z sieci elektroenergetycznej 4. Woda deszczowa i roztopowa – magazynowana w zbiornikach retencyjnych, wody ze zbiornika będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej 5. Ogrzewanie – z miejskiej sieci ciepłowniczej 7. Internet, telefon – budynek podłączony do infrastruktury teletechnicznej 8. TV – antena zbiorcza do odbioru cyfrowej telewizji naziemnej;
	Dostęp do drogi publicznej	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej kategorii gminnej – ul. Piłsudskiego
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Zgodnie z załącznikiem nr 1	
Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Zgodnie z załącznikiem nr 1 i 4	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	30.03.2028 r.	

Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	30.03.2028 r.
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
 2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
 3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
 4. Standard wykończenia
 5. Informacje dodatkowe o przewidzianych inwestycjach w otoczeniu przedsięwzięcia
-