

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	JDS DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, KRS 0001182324	
Adres	Siedziba: ul. Majora Bronisława Kamińskiego 43, 05-092 Łomianki Dolne. Oferta przedstawiana: online jakdlasiebie.com oraz na budowie działka 432/1 obręb 0010 Łomianki Dolne. Adres działki sąsiadującej to ul. Brzegowa 12, Łomianki Dolne.	
Numer NIP i REGON	NIP, 1182309607	REGON, 542176162
Numer telefonu	+48 690 004 189	
Adres poczty elektronicznej	biuro@jakdlasiebie.com	
Numer faksu	Nie dotyczy	
Adres strony internetowej dewelopera	https://jakdlasiebie.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	Nie dotyczy

Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE
---	------------

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO⁴³⁾

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	Łomianki Dolne, ul. Brzegowa, brak nadanego numeru porządkowego na dzień sporządzenia prospektu; działka ewidencyjna nr 432/1, obręb 0010 Łomianki Dolne, jednostka ewidencyjna 143205_5.0010.432/1, gmina Łomianki, powiat Warszawski Zachodni.
Numer księgi wieczystej	WA4M/00390977/4
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak obciążeń hipotecznych i brak wniosków o wpis w dziale IV KW

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

⁴³⁾ Część III w brzmieniu ustalonym w załączniku do ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), na podstawie art. 49 tej ustawy, która weszła w życie z dniem 24 września 2023 r.

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⁾	Przystanek autobusowy przy ul. Wiślanej znajduje się ok. 450 m od inwestycji. W promieniu ok. 2,5 km znajdują się: szkoły, boiska, basen, bazar, sklepy Biedronka, Lidl, Netto, Rossmann, stadniny koni, korty tenisowe, przychodnia, restauracje oraz park przy Jezioru Fabrycznym. Teren jest położony przy wale wykorzystywanym do spacerów i przejazdów rowerowych oraz konnych. Nie stwierdzono na podstawie w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów generujących ponadstandardowe uciążliwości zapachowe, hałasowe lub świetlne.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne - etap I: uchwała Nr XXXIII/378/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z 2.10.2017 r., tekst jednolity ogłoszony obwieszczeniem z 21.12.2023 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 30.01.2024 r., poz. 1377), ze zmianami z 2023 r. Teren oznaczony symbolem MN2.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne ⁴⁾	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN2. przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca
	Maksymalna intensywność zabudowy	intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	15%
	Maksymalna wysokość zabudowy	- dla budynków mieszkalnych – 9 m, - dla pozostałych budynków – 6 m,
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	70%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak wymagań – deweloper przewidział 2 miejsca per lokal.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Rozdział 4 – zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

		kulturowego https://lomianki.e-mapa.net/implementation/lomianki/pln/pelna_tres_c/021.pdf
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	- Fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 5, - fragment terenu położony w strefie 50 m od wału przeciwpowodziowego

- 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) dotyczących Inwestycji, 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, utworzenia parku kulturowego,
 - 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Fragment terenu położony w strefie ochrony kapliczki, gdzie należy uwzględnić przepisy §13 ust. 2.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	zgodnie z https://lomianki.e-mapa.net/implementation/lomianki/pln/pelna_tres_c/021.pdf
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Rozdział 10 zgodnie z https://lomianki.e-mapa.net/implementation/lomianki/pln/pelna_tres_c/021.pdf
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Rozdział 11 zgodnie z https://lomianki.e-mapa.net/implementation/lomianki/pln/pelna_tres_c/021.pdf
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do	Przeznaczenie terenu	W promieniu 100 m znajduje się obszar oznaczony symbolem „UE-US” Przeznaczenie terenu - usługi edukacji (rozumiane jako możliwość realizacji

100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ¹⁾		szkół publicznych, publicznych przedszkoli) lub usługi sportu i rekreacji (rozumiane jako możliwość realizacji publicznych obiektów sportowych); 2) przeznaczenie terenu uzupełniające: a) usługi rozumiane jako możliwość realizacji urzędów organów administracji, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, obiektów oraz urządzeń niezbędnych na potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, b) zieleń publiczna; Ustalenia szczegółowe:
	Maksymalna intensywność zabudowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,2
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,2 minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,1
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%,
	Maksymalna wysokość zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy: - dla budynków usługowych - 16 m, - dla garaży i budynków gospodarczych - 6 m, - dla pozostałych obiektów budowlanych 12 m, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	40%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	zasady obsługi parkingowej: a) minimalna liczba miejsc do parkowania: - dla zabudowy usług edukacji 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych, - dla zabudowy usług sportu i rekreacji 1 miejsce do parkowania na 100 m ² powierzchni użytkowej budynków usługowych, - dla pozostałej zabudowy usługowej 2,5 miejsca do parkowania na 100 m ² powierzchni użytkowej budynków

¹⁾ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

		usługowych, b) realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym nie mniej niż 5% wszystkich miejsc do parkowania, c) bez względu na rodzaj nawierzchni zakazuje się wliczania powierzchni miejsc do parkowania, o których mowa w lit. a), w powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej, d) minimalna liczba miejsc do parkowania rowerów - 4 miejsca na 100 m ² powierzchni użytkowej budynków usługowych,
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	Nie dotyczy
	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	Nie dotyczy

	obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	
	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 ²⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Działka 224/2 & 223/36 obręb 0010 Łomianki Dolne Teren oznaczony symbolem UE-US Teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji Uchwała Nr XXV/227/2026 z dnia 2026-02-19 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Brzegowa - Szkoła” Publikacja: Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2026-04-17, poz. 3725 Data wejścia w życie: 2026-05-02
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Zgodnie z odpowiedzią Powiatu Warszawsko Zachodniego o wskazanie wszystkich inwestycji w promieniu 1 km od zamierzenia inwestycyjnego Rejestr wniosków, decyzji i zgłoszeń udostępniany jest publicznie pod adresem www.wyszukiwarka.gunb.gov.pl a inwestycji związane z rozbudową i budową dróg publicznych publikowane są na www.bip.pwz.pl Z dostępnych informacji wynika, że Gmina Łomianki uzyskała pozwolenie na Budowę przy ul. Brzegowej 3 Zespołu Szkół wraz z infrastrukturą towarzyszącą na fragm. dz. nr 224/2 w Łomiankach Dolnych oraz budowa placu postojowego (60 miejsc postojowych), instalacji zewnętrznej kanalizacji deszczowej wraz z separatorem substancji ropopochodnych, ogrodem deszczowym, zbiornikiem retencyjnym o poj. 65m ³ i zbiornikiem na wodę do celów przeciwpożarowych o poj. 200m ³ a

²⁾ 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.

	także boiska szkolnego i małej architektury.
decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: a) ze względu na położenie obszaru planu w całości w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego zakazuje się lokalizacji: - przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, - przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku, gdy wykonana ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykazała znaczące negatywne oddziaływanie na środowisko lub znaczące negatywne oddziaływanie na cele ochrony obszaru Natura 2000 i na osiągnięcie celów środowiskowych wyznaczonych w planach gospodarowania wodami, b) zakazy, o których mowa w lit. a) nie dotyczą realizacji inwestycji celu publicznego z obowiązującym wymogiem uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstępstwo od zakazów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody, c) ze względu na położenie obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215, w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem: - nakazuje się utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w taki sposób aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi, - zakazuje się stosowania azurowych nawierzchni przerośniętych roślinami w przypadku nawierzchni przewidzianych do codziennego przejazdu lub postoju pojazdów silnikowych, - zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z uwzględnieniem przepisów pkt 12 lit c), d) w zakresie ochrony przed hałasem nakaz traktowania terenu usług edukacji lub usług sportu i rekreacji oznaczonego symbolem UE-US jako terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci

		i młodzieży w rozumieniu przepisów prawa w zakresie ochrony środowiska, e) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	miejscowych planach odbudowy	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Zgodnie z odpowiedzią Powiatu Waszawsko Zachodniego o wskazanie wszystkich inwestycji w promieniu 1 km od zamierzenia inwestycyjnego Rejestr wniosków, decyzji i zgłoszeń inwestycji związanych z rozbudową i budową dróg publicznych publikowane są na www.bip.pwz.pl
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	<u>tak*</u>	<u>nie*</u>
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	<u>tak*</u>	<u>nie*</u>
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	<u>tak*</u>	<u>nie*</u>
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	164/2026 z dnia 02.03.2026 znak sprawy A.AB.6740.331.2025.SI Starosta Warszawski Zachodni	
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy (budynki w budowie)	
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 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy: inwestycja jest realizowana na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, a nie na podstawie zgłoszenia	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy (budynki w budowie)	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Przygotowanie inwestycji do 30.05.2026 r.; zakończenie zasadniczych robót dla pierwszych 4 lokali do 30.12.2026 r.; prace końcowe do 01.05.2027 r.;	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	2
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Zgodni z PZT (planem zagospodarowania terenu)

Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	100% ze środków udziałowców wniesionych do spółki jako pożyczka.
	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 % wartości wpłaty dokonanej na mieszkaniowy rachunek powierniczy (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (Dz.U. 2022 poz. 1341)) 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.

⁷⁾ 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. z 2024 r. poz. 695) 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.

* Niepotrzebne skreślić.

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Bank wypłaca 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) Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach, bank wypłaca JDS Development sp. z o. o. 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 w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3 Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Mazowiecki Bank Spółdzielczy w Łomiankach ul. Szpitalna 8, 05-092 Łomianki tel. 22 768-60-53
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap I – do 30.05.2026 Udział w kosztach przedsięwzięcia: 15% Przygotowanie inwestycji, wykonanie prac organizacyjnych oraz przygotowawczych. Etap II – do 29.06.2026 Udział w kosztach przedsięwzięcia: 10% Osiągnięcie stanu „0”, obejmującego wykonanie fundamentów oraz elementów konstrukcyjnych poniżej poziomu terenu. Etap III – do 30.08.2026 Udział w kosztach przedsięwzięcia: 25% Osiągnięcie stanu surowego otwartego, obejmującego wykonanie ścian nośnych parteru, stropu nad parterem, ścian piętra, stropu nad piętrem, schodów wewnętrznych, więźby dachowej oraz ścian nośnych i działowych. Etap IV – do 30.10.2026 Udział w kosztach przedsięwzięcia: 15% Osiągnięcie stanu surowego zamkniętego poprzez wykonanie pokrycia dachu oraz montaż stolarki okiennej i drzwiowej. Etap V – do 30.12.2026 Udział w kosztach przedsięwzięcia: 25% Osiągnięcie stanu deweloperskiego, obejmującego wykonanie instalacji wewnętrznych, tynków wewnętrznych, posadzek, przygotowanie elewacji i wykonanie tynku elewacyjnego, ocieplenie pianą poddasza. Na tym etapie będą montowane pompy ciepła.

	Etap VI – do 05.2027 Udział w kosztach przedsięwzięcia: 10% Zakończenie inwestycji, obejmujące wykonanie drogi dojazdowej, zagospodarowanie terenu, nasadzenia, trawniki, tarasy, opaskę wokół budynku, podwójne miejsca parkingowe, ogrodzenie od strony frontowej, instalacje zewnętrzne i przyłącza, kabel siłowy do miejsca parkingowego, instalację pod robota kosztującego oraz oświetlenie ogrodowe. W tym etapie będzie też odbiór formalny budynków.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena w przedsprzedaży 999 000 PLN Brutto, Cena po wybudowaniu 1 100 000 PLN Brutto. Cena będzie podniesiona po wykonaniu prac stanowiących 90% udziału w kosztach. Zgodnie z harmonogramem jest to 30.12.2026. Termin ten może być przyspieszony najwcześniej od 21.09.2026. Cena sprzedaży jest ceną stałą i co do zasady nie podlega waloryzacji. Wyjątek stanowią nadzwyczajne, niemożliwe do przewidzenia w dniu zawarcia umowy okoliczności o charakterze siły wyższej, mające bezpośredni i istotny wpływ na koszty realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, w szczególności: wojna, konflikt zbrojny, stan wojenny, stan wyjątkowy, klęska żywiołowa, katastrofa naturalna, pandemia, hiperinflacja rozumiana jako wzrost wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych (CPI) ogłaszanego przez GUS o więcej niż 20% w ujęciu rocznym, embargo, sankcje gospodarcze lub zmiany przepisów prawa skutkujące istotnym wzrostem kosztów realizacji inwestycji. W takim przypadku strony zobowiązują się do podjęcia negocjacji w celu odpowiedniej zmiany ceny, przy czym każda zmiana wymaga zawarcia pisemnego aneksu do umowy. W przypadku braku porozumienia każdej ze stron przysługuje prawo odstąpienia od umowy na zasadach określonych w przepisach prawa.
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 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	§8. USTAWOWE PRAWO ODSZKODOWANIA OD UMOWY 1. Zgodnie z Ustawą, Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w następujących przypadkach: 1) jeżeli niniejsza umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy, 2) jeżeli informacje zawarte w niniejszej umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy, 3) jeżeli Spółka nie doręczyła Nabywcy zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy 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 niniejszą umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia niniejszej umowy, 5) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego, stanowiącego załącznik do Ustawy; 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę własności Lokalu wraz z prawami związanymi z jego własnością, w terminie określonym

	w niniejszej umowie, 7) w przypadku gdy w wyniku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego Spółka nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy, 8) w przypadku gdy Spółka nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy, 9) w przypadku niewykonania przez Spółkę obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie, 10) w przypadku nieusunięcia przez Spółkę wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy, 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy, 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania niniejszej umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. 2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1) – 5) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy Nabywca zgodnie ze Standardową Procedurą Zawiadomień wyznacza Spółce 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z niniejszej umowy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy. 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy. 6. Oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości praw i roszczeń wynikających z niniejszej umowy, i sporządzone zostanie w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. 7. W przypadku wykonania przez Nabywcę prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 1 powyżej, umowa niniejsza uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od niniejszej umowy. W przypadku odstąpienia, zgodnie z postanowieniami ust. 1 pkt 6) powyżej, Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. 8.
--	---

Spółka ma prawo odstąpić od niniejszej umowy:

- A. w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w niniejszej umowie, mimo wezwania Nabywcy zgodnie ze Standardową Procedurą Zawiadomień do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej,
- B. w przypadku gdy Nabywca nie stawia się do odbioru Lokalu zgodnie z treścią §7 tej umowy, lub nie przystąpi do zawarcia Umowy Przeniesienia, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania do stawiennictwa zgodnie ze Standardową Procedurą Zawiadomień, w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawiennictwo Nabywcy wywołane jest działaniem siły wyższej.

9. Spółka może odstąpić od niniejszej umowy z przyczyn określonych w ust. 8 powyżej, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia bezskutecznego upływu dodatkowych terminów wskazanych w wezwaniach, o których mowa w ust. 8 powyżej.

10. W przypadku wykonania przez Spółkę prawa odstąpienia od niniejszej umowy stosownie do treści ust. 8 powyżej, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości praw i roszczeń wynikających z niniejszej umowy, w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

11. Strony postanawiają, że w przypadku wykonania przez którąkolwiek ze Stron prawa odstąpienia od niniejszej umowy zgodnie z treścią niniejszego paragrafu, Cena za Lokal – w części, jaka na dzień doręczenia Bankowi skutecznego oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy znajduje się na Indywidualnym rachunku Nabywcy - zostanie Nabywcy zwrócona zgodnie z zapisem §6 ust. 1 pkt 3) niniejszego aktu, zaś pozostałą część Ceny (tj. nie znajdującą się na Indywidualnym rachunku Nabywcy) Spółka zobowiązana będzie zwrócić Nabywcy na wskazany przez Niego rachunek bankowy, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy oraz wyrażenia przez Nabywcę zgody na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości praw i roszczeń wynikających z niniejszej umowy, w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. W przypadku wykonania prawa odstąpienia przez Nabywcę, Spółka zwróci mu także należną karę umowną.

§9. UMOWNE PRAWO ODSTĄPIENIA OD UMOWY

1. Strony zgodnie postanawiają, że Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w następujących przypadkach:

- a. w przypadku podwyższenia stawki podatku VAT w terminie 14 (czternaście) dni od dnia powiadomienia Nabywcy przez Spółkę zgodnie z Uproszczoną Procedurą Zawiadomień o zmianie Ceny za Lokal w związku ze zmianą przepisów prawa

	zmieniających stawkę podatku VAT; b. w przypadku, gdy zgodnie z wykonanym pomiarem powykonawczym, Sprzedażowa Powierzchnia Powykonawcza Lokalu różnić się będzie w stosunku do projektowanej powierzchni sprzedażowej, określonej w §2 niniejszej umowy, o ponad 2% (dwa procent), przy czym odstąpienie od niniejszej umowy z powyższej przyczyny może nastąpić w terminie 14 (czternaście) dni od dnia powiadomienia Nabywcy przez Spółkę zgodnie z Uproszczoną Procedurą Zawiadomień, o zmianie Ceny za Lokal w związku ze zmianą powierzchni sprzedażowej, przy czym nie później niż do dnia wskazanego w niniejszej umowie jako ostateczny termin zawarcia Umowy Przeniesienia; uprawnienie Nabywcy do odstąpienia od niniejszej umowy nie przysługuje Nabywcy w przypadku, gdy różnica w powierzchni sprzedażowej Lokalu jest wynikiem wprowadzonych przez Nabywcę zmian aranżacyjnych. 2. Oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości praw i roszczeń wynikających z niniejszej umowy, i sporządzone zostanie w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. 3. W przypadku wykonania przez Nabywcę prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 1 powyżej, umowa niniejsza uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od niniejszej umowy. 4. Strony postanawiają, że w przypadku odstąpienia od niniejszej umowy zgodnie z treścią niniejszego paragrafu, Cena za Lokal - w części, jaka na dzień doręczenia Bankowi skutecznego oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy znajduje się na Indywidualnym rachunku Nabywcy - zostanie Nabywcy zwrócona zgodnie z zapisem §6 ust. 1 pkt 4) niniejszego aktu, na podstawie zgodnych oświadczeń Stron o sposobie podziału środków pieniężnych wpłaconych przez Nabywcę na Indywidualny rachunek Nabywcy, zaś pozostałą część Ceny (tj. nie znajdującą się na Indywidualnym rachunku Nabywcy) Spółka zobowiązana będzie zwrócić Nabywcy na wskazany przez Niego rachunek bankowy, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia odstąpienia od niniejszej umowy. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy zgodnie z treścią niniejszego paragrafu, Spółka zwróci Nabywcy należną karę umowną oraz będzie miała ona prawo do potrącenia ze zwracanej Nabywcy części Ceny za Lokal, należnych odsetek lub kar umownych.
INNE INFORMACJE³⁾ I. Informacja: 1) 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	

³⁾ Sekcja w brzmieniu ustalonym przez art. 43 pkt 14 ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

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

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

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu; 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu; 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem 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 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, 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 ... [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy], 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 Mazowiecki Bank Spółdzielczy w Łomiankach, ul. Szpitalna 8, 05-092 Łomianki [nazwa banku lub kasy prowadzących otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy],
- 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 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,

– wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy,

– wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,

– Mazowiecki Bank Spółdzielczy w Łomiankach, ul. Szpitalna 8, 05-092 Łomianki . [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy] korzysta także z następujących znaków towarowych: Mazowiecki Bank Spółdzielczy w Łomiankach, ul. Szpitalna 8, 05-092 Łomianki

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 2023 r. 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	Cena w przedsprzedaży 999 000 PLN Brutto, Cena po wybudowaniu 1 100 000 PLN Brutto. Cena będzie podniesiona po wykonaniu prac stanowiących 90% udziału w kosztach. Zgodnie z harmonogramem jest to 30.12.2026. Termin ten może być przyśpieszony najwcześniej od 21.09.2026. Docelowa powierzchnia powykonawczo może się różnić od wskazanej w projekcie o 2% co wynika z dopuszczalnych odchyłek na etapie realizacji robót. Nie będzie to miało wpływu na cenę zakupu.
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu	Powierzchnia użytkowa każdego lokalu: *118,94 m2 (zgodnie z polską normą PN-ISO 9836 wraz z klatkami schodowymi).

jednorodzinne	Powierzchnia całkowita wewnętrzna każdego lokalu: *164,62 m2. (Po podłodze, łącznie z powierzchnią zajęta przez ściany działowe) *Docelowa powierzchnia powykonawczo może się różnić od wskazanej w projekcie o 2% co wynika z dopuszczalnych odchyłek na etapie realizacji robót. Będą dołożone wszelkie starania aby odchyły były na plus (bez zmiany ceny). Będzie wykonany i przedstawiony obmiar powykonawczy.	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinne	8 399,19 PLN Brutto w przedsprzedaży 9 248,36 PLN Brutto przy zakupie po wybudowaniu	
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 jednorodzinne oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	30.06.2027 r.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinne 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	Liczba kondygnacji	3
	Technologia wykonania	Budynek realizowany w technologii tradycyjnej murowanej: • Ława fundamentowa • Ściany fundamentowe murowane z bloczków betonowych B15 gr. 24 cm, ocieplone styropianem twardym XPS gr. 15 cm. • 20 – 25 cm styropianu twardego EPS 100 gr. 20cm pod wylewkami • Ściany zewnętrzne dwuwarstwowe: warstwa konstrukcyjna z bloczków silikatowych, SILKA, gr. 18 cm, ocieplenie styropianem gr. 20 cm, $\lambda = 0,033 \text{ W/mK}$, wykończenie tynkiem cienkowarstwowym silikonowym. • Ściany wewnętrzne konstrukcyjne z bloczków silikatowych gr. 18 cm i 24 cm, ściany działowe z bloczków betonu komórkowego lub bloczków silikatowych gr. 10 cm. • Dwa stropy żelbetowe (nad parterem oraz nad piętem) monolityczne gr. 18 cm z betonu B25. • Schody wewnętrzne żelbetowe. • Dach dwuspadowy w konstrukcji drewnianej, kryty blachą płaską na rąbek kątowy w kolorze antracytowym RAL 7016, ocieplony pianą PUR gr.

		min. 20 cm z wyprowadzonymi mocowaniami do wykończenia.
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Teren inwestycji zostanie zagospodarowany i wykończony w standardzie deweloperskim rozszerzonym. W ramach części wspólnych wykonana zostanie: 1. wewnętrzna droga dojazdowa wraz z utwardzonymi ciągami komunikacyjnymi (wykorytowana droga, zasypana gruzem i kamieniem dekoracyjnym samozagęszczającym) 2. Ogrodzenie osiedla z bramą wjazdową dwuskrzydłową. 3. Prywatny paczkomat dla każdego lokalu przed wjazdem na osiedle 4. Na terenie wspólnym o powierzchni około *1000 m² wykonana zostanie strefa rekreacyjna dla mieszkańców obejmująca nasadzenia drzew i krzewów, trawniki, miejsce na ognisko, hamaki oraz bezpośrednie wyjście na wał przeciwpowodziowy z ciągiem spacerowym i rowerowym. 5. W częściach wspólnych przewidziano również przygotowanie infrastruktury technicznej, w tym instalacji oświetlenia terenu oraz pozostałych elementów zagospodarowania zgodnie z projektem budowlanym. *Teren wspólny może zostać pomniejszony (nie zlikwidowany) w sytuacji gdyby podczas etapu drugiego (będzie budowany w latach 2027-2028 trzeci dom jednorodzinny dwulokalowy) ktoś chciał dokupić działkę bądź gdyby zaszyły zmiany w planie miejscowym.
jednorodzinny oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba lokali w budynku	2
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	2 miejsca dla każdego lokalu
	Dostępne media w budynku	Prąd, światłowód, własna studnia wraz z oczyszczalnią, szambo 10m ³
	Dostęp do drogi publicznej	Bezpośredni dostęp do ulicy Brzegowej będącą drogą asfaltową
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Zgodnie z załączonym PZT (planem zagospodarowania terenu)	
Określenie powierzchni użytkowej	Zgodnie z załączonymi rzutami: Parter, Piętro, Poddasze.	

i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Powierzchnie użytkowe 1. Parter - 50,53 m²: a. Przedpokój 5,78 m² b. WC 5,35 m² c. Salon z aneksem 28,78 m² d. Pokój 8,48 m² e. Klatka schodowa 2,14 m² 2. Piętro - 52,72 m²: a. Przedpokój 2,90 m² b. Pokój 1 11,32 m² c. Pokój 2 10,53 m² d. Łazienka 1 5,10 m² e. Sypialnia 13,34 m² f. Łazienka 2 3,43 m² g. Klatka schodowa 4,26 m² 3. Poddasze – 17,53 m² wg normy / 54,74 m² po posadzce a. Pokój 13,08 m² b. Klatka schodowa 4,45 m² Podwyższony standard wykończenia: ● użyte materiały klasy premium bez oszczędności (wykończone wszystkie 3 kondygnacje) ● Ława fundamentowa z fundamentem obłożonym styrodurem 15 cm, ● ściany z Silki 18 cm + ocieplenie 20 cm styropianem grafitowym, ● elewacja z tynku silikonowego z licznymi ozdobnymi detalami (bonie, płyty elewacyjne itp), ● ogrzewanie podłogowe na wszystkich 3 kondygnacjach, ● Pompa Ciepła w klasie A+++ Daikin Altherma 3 RF 4 kW R32 1-Faza Grzałka 6 kW z zasobnikiem na wodę 180l ● Cyrkulacja ciepłej wody w całym domu (po odkręceniu kranu ciepła woda leci od razu), ● filtry na komponentach Clack do uzdatniania i zmiękczenia wody, ● wysokiej klasy drzwi i okna MS, ● przygotowana instalacja pod rekuperację, ● metalowe rynny ● kamienne parapety zewnętrzne na parterze, zewnętrzne stalowe na piętrach ● Własny paczkomat na listy (oddzielny dla każdego lokalu) zamiast klasycznej skrzynki. ● Przygotowana instalacja elektryczna pod: wiatę z fotowoltaiką i ładowarkę do auta elektrycznego, oświetlenie ogrodu, kosiarkę automatyczną • Założone gniazdka zewnętrzne i oświetlenie ogrodowe na elewacji wraz z czujką zmierzchu na elewacji. Wykończony ogród: • Kostki dekoracyjne: podwójne miejsce parkingowe, szeroka
---	---

	opaska do chodzenia na około domu, taras 20m, • Nawieziony czarnoziem i założone trawniki z siewu, • Na około działki nasadzone Graby Fastigiata (lub nasadzenie zamienne) o wysokości około 2,5-4m, • Pomiędzy lokalami nasadzone tuje, • Odgrodzenie od kretów na około działki • Przemyślana instalacja elektryczna w ogrodzie z łatwą możliwością adaptacji pod własne potrzeby
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Planowany termin do 31.05.2027 r.
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Zostanie określona w akcie notarialnym obejmującym umowę ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia własności lokalu. Termin do uzgodnienia z kupującymi.
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy
Cena 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

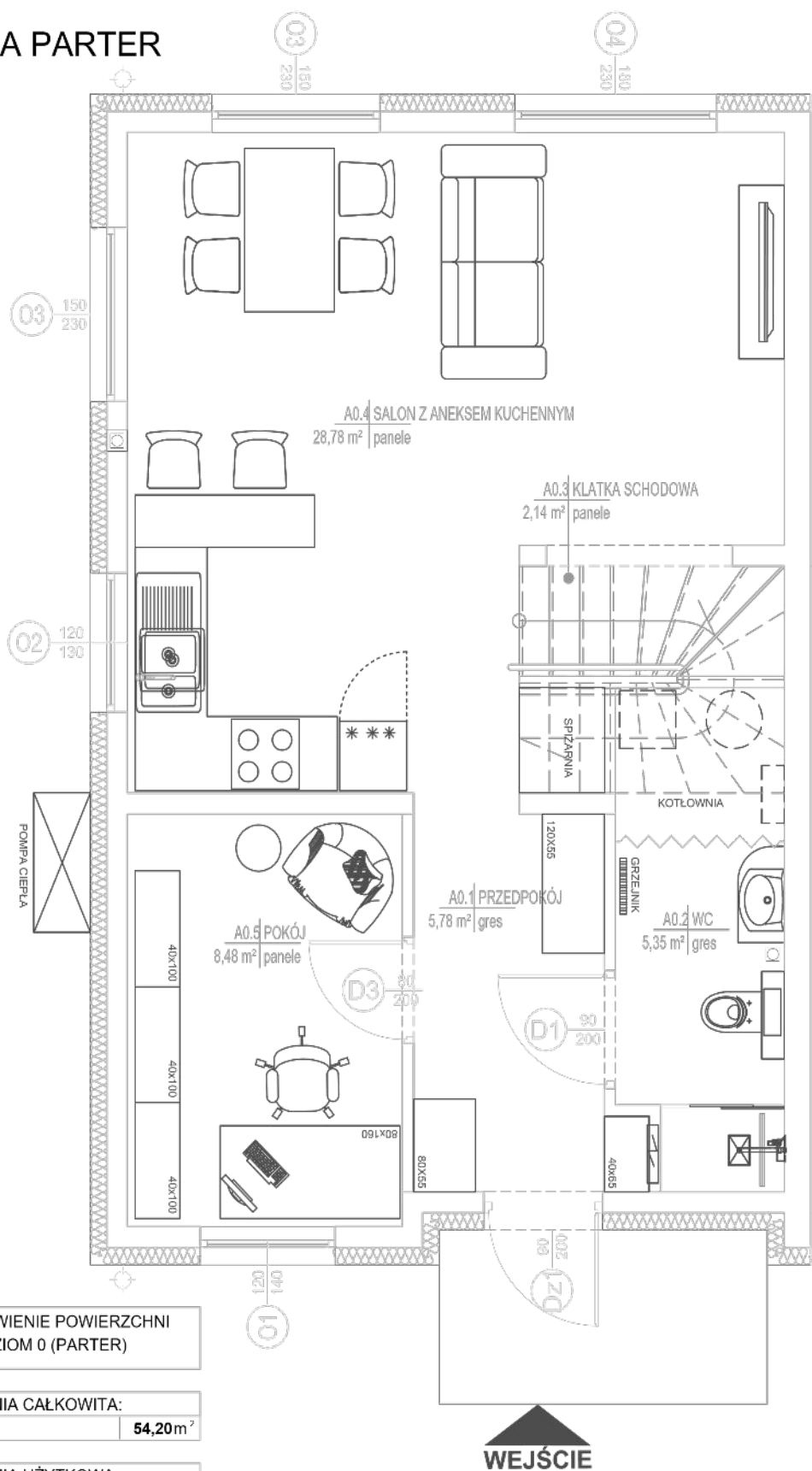
.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji: Parter, Piętro, Poddasze, Strony 24-29.
2. Wizualizacja budynku Strona 30.
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). Strona 31-32
4. 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

CAŁOŚĆ MATERIAŁÓW DOSTĘPNA NA STRONIE WWW.JAKDLASIEBIE.COM

LOKAL A PARTER

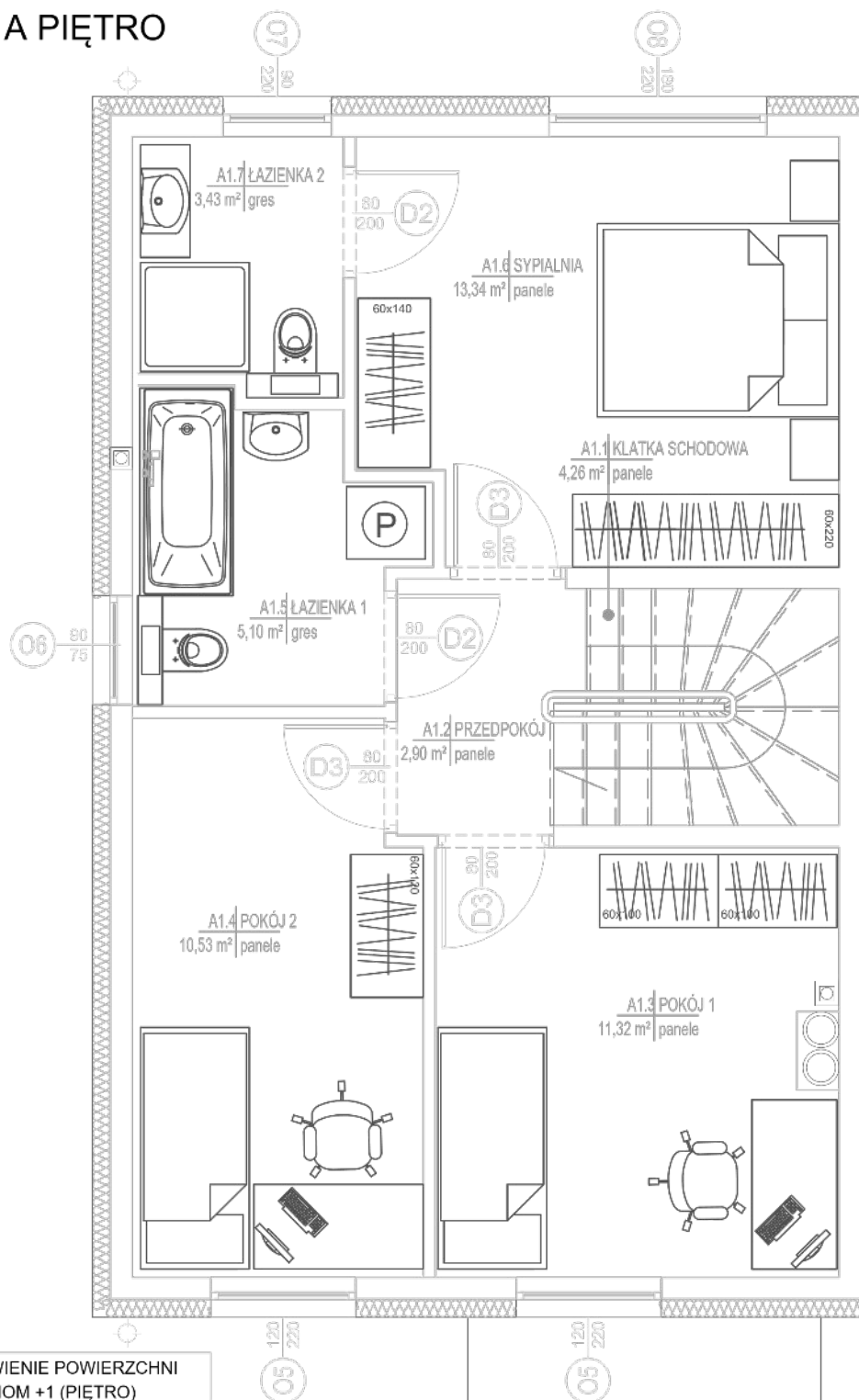


ZESTAWIENIE POWIERZCHNI
POZIOM 0 (PARTER)

POWIERZCHNIA CAŁKOWITA:	
	54,20m ²

POWIERZCHNIA UŻYTKOWA:	
A0.1 PRZEDPOKÓJ	5,78 m ²
A0.2 WC	5,35 m ²
A0.3 KLATKA SCHODOWA	2,14 m ²
A0.4 SALON Z ANEKSEM K.	28,78 m ²
A0.5 POKÓJ	8,48 m ²

LOKAL A PIĘTRO



ZESTAWIENIE POWIERZCHNI POZIOM +1 (PIĘTRO)

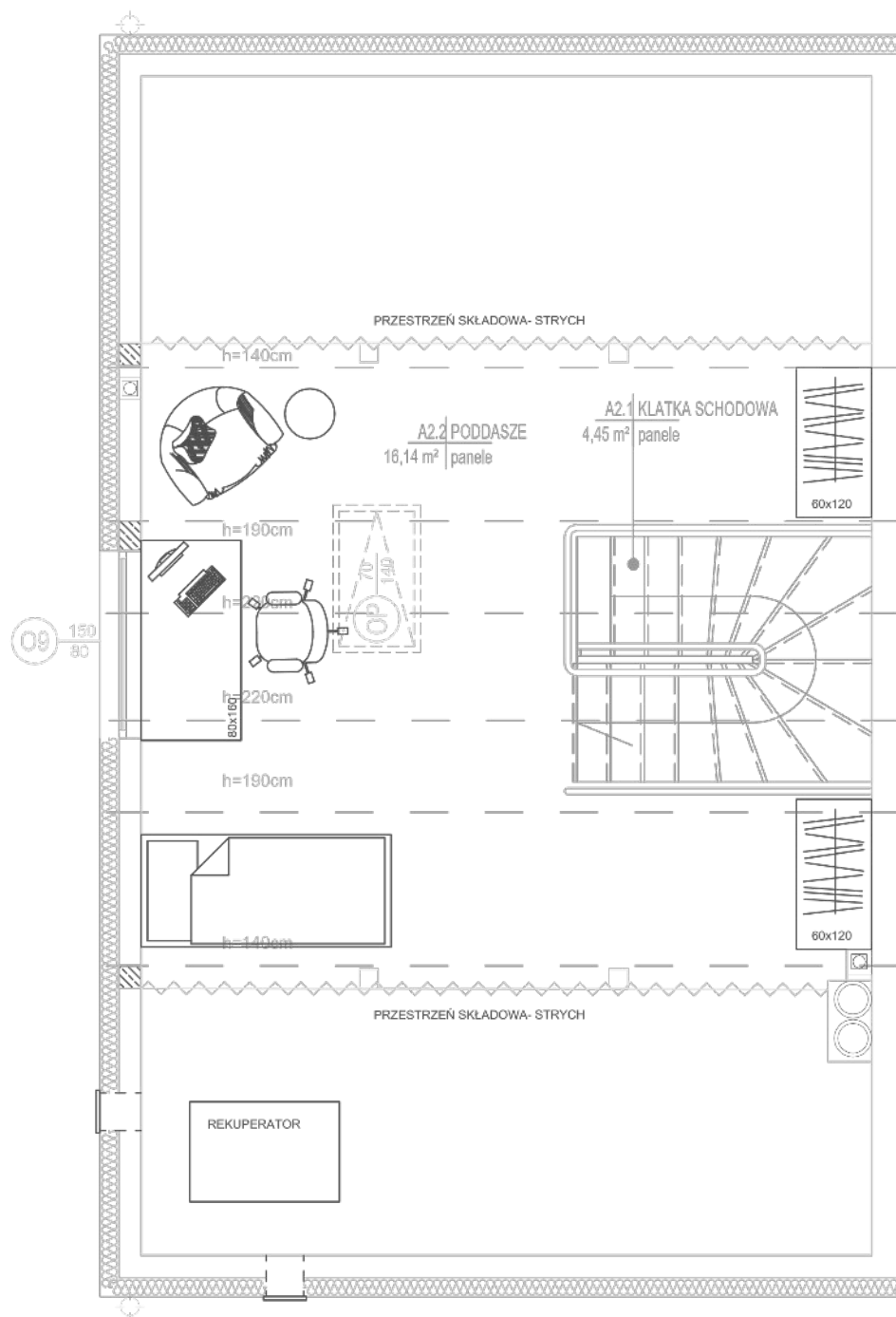
POWIERZCHNIA CAŁKOWITA:

55,22m²

POWIERZCHNIA UŻYTKOWA:

A1.1 KLATKA SCHODOWA	4,26 m ²
A1.2 PRZEDPOKÓJ	2,90 m ²
A1.3 POKÓJ 1	11,32 m ²
A1.4 POKÓJ 2	10,53 m ²
A1.5 ŁAZIENKA 1	5,10 m ²
A1.6 SYPIALNIA	13,34 m ²
A1.7 ŁAZIENKA 2	3,43 m ²
RAZEM:	50,88 m²

LOKAL A PODDASZE



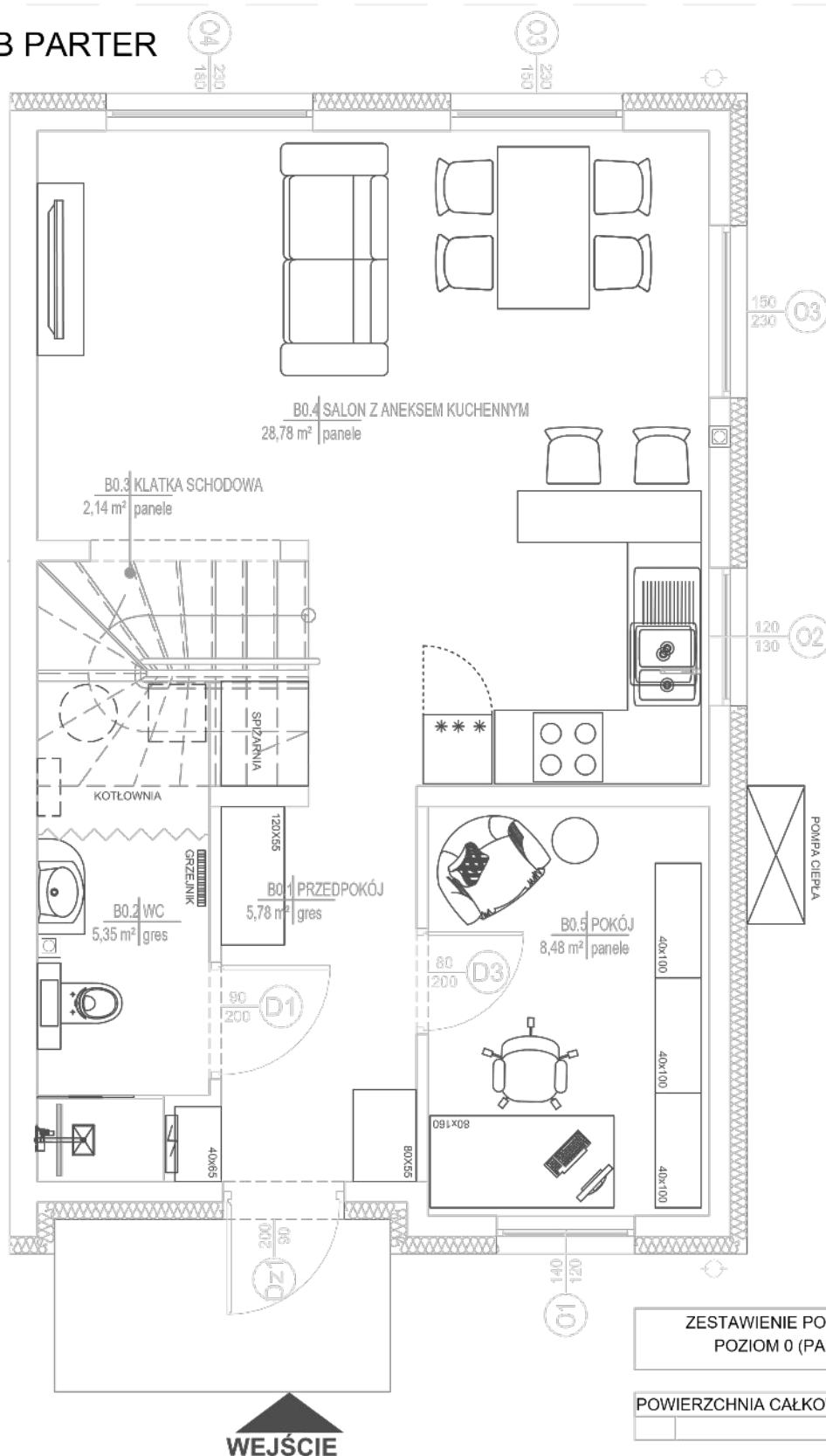
ZESTAWIENIE POWIERZCHNI
POZIOM +2
(PODDASZE UŻYTKOWE)

POWIERZCHNIA CAŁKOWITA:

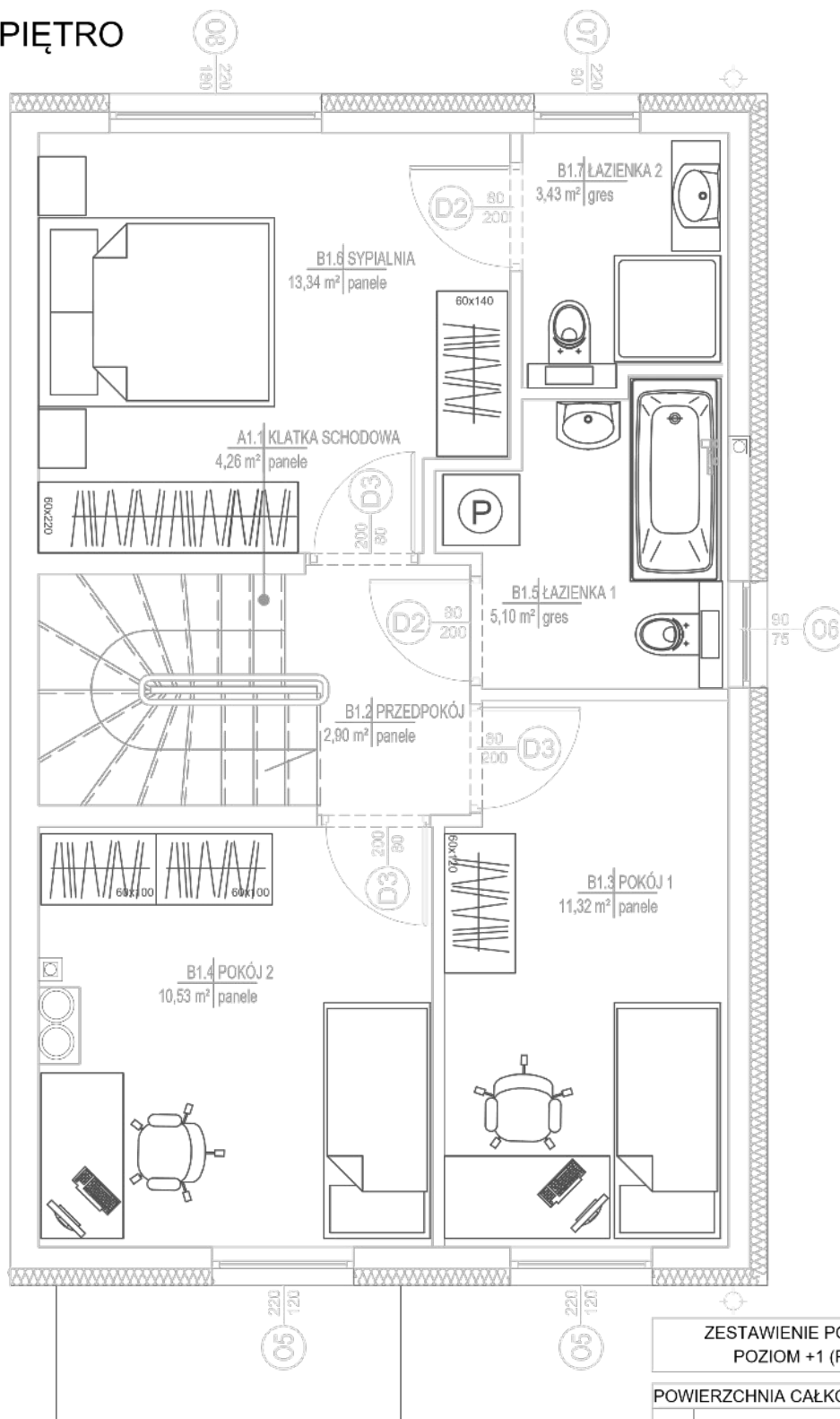
55,22m²

POWIERZCHNIA UŻYTKOWA:	WG NORMY	PO POSADZCE
A2.1 KLATKA SCHODOWA	4,45 m ²	4,45 m ²
A2.2 PODDASZE	13,08 m ²	50,29 m ²
RAZEM:	17,53 m²	54,74 m²

LOKAL B PARTER



LOKAL B PIĘTRO



ZESTAWIENIE POWIERZCHNI POZIOM +1 (PIĘTRO)

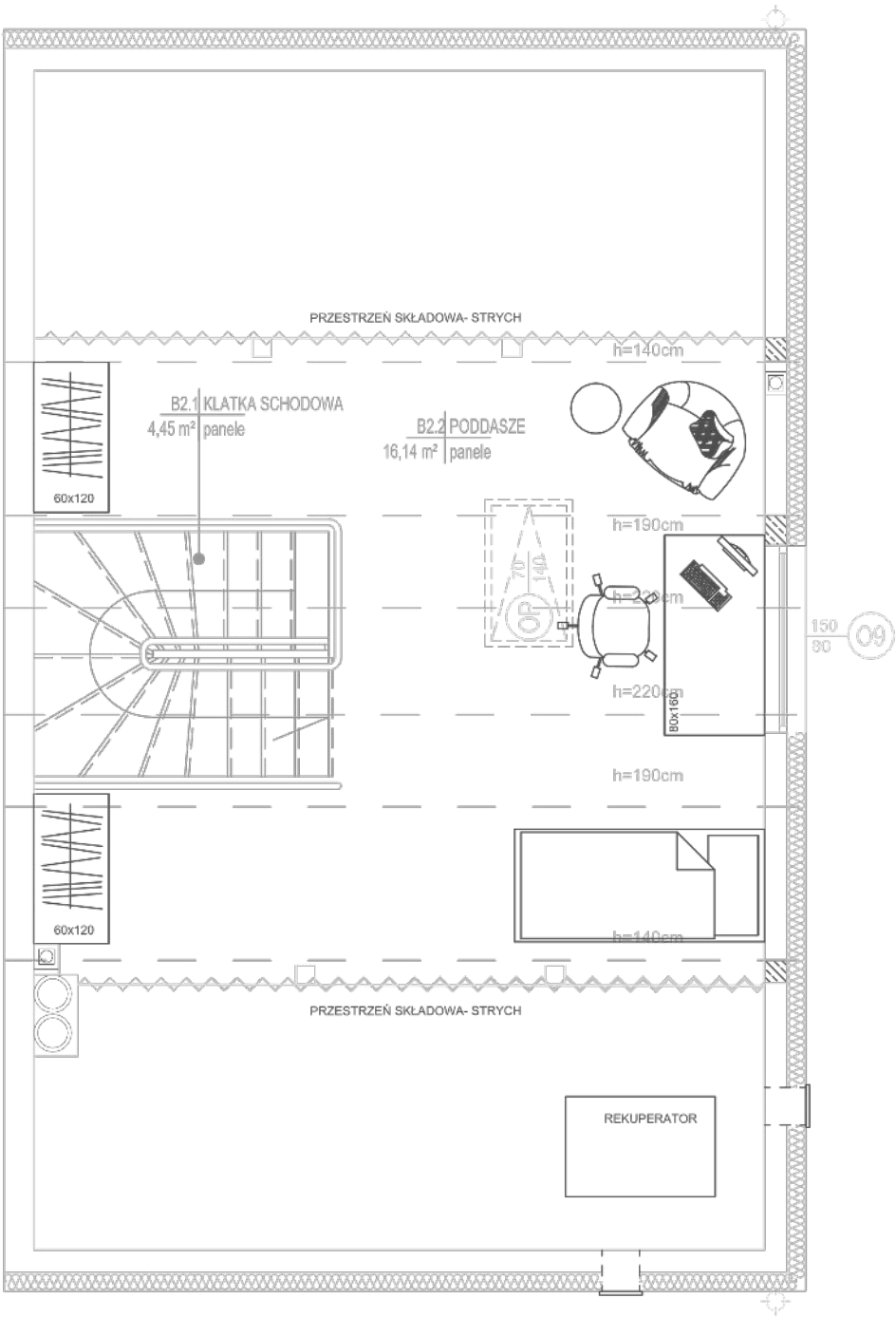
POWIERZCHNIA CAŁKOWITA:

	55,22 m²
--	----------------------------

POWIERZCHNIA UŻYTKOWA:

B1.1 KLATKA SCHODOWA	4,26 m ²
B1.2 PRZEDPOKÓJ	2,90 m ²
B1.3 POKÓJ 1	11,32 m ²
B1.4 POKÓJ 2	10,53 m ²
B1.5 ŁAZIENKA 1	5,10 m ²
B1.6 SYPIALNIA	13,34 m ²
B1.7 ŁAZIENKA 2	3,43 m ²
RAZEM:	50,88 m²

LOKAL B PODDASZE



ZESTAWIENIE POWIERZCHNI
POZIOM +2
(PODDASZE UŻYTKOWE)

POWIERZCHNIA CAŁKOWITA:	
	55,22m ²

POWIERZCHNIA UŻYTKOWA:	WG NORMY	PO POSADZCE
B2.1 KLATKA SCHODOWA	4,45 m ²	4,45 m ²
B2.2 PODDASZE	13,08m ²	50,29 m ²
RAZEM:	17,53 m ²	54,74 m ²



