



Stan na dzień sporządzenia prospektu  
informacyjnego: 07.07.2025 r.

## PROSPEKT INFORMACYJNY

Budowa 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych wolnostojących

### CZĘŚĆ OGÓLNA

#### I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

| DANE DEWELOPERA                      |                                  |                 |
|--------------------------------------|----------------------------------|-----------------|
| Deweloper                            | ATM HOME sp. z o.o.              |                 |
| Adres                                | ul. Napoleona 2c, 05-230 Kobylka |                 |
| Numer NIP i REGON                    | NIP 1251747754                   | REGON 525078122 |
| Numer telefonu                       | 507-130-005                      |                 |
| Adres poczty elektronicznej          | biuro.aleksandra.sasin@gmail.com |                 |
| Numer faksu                          | -----                            |                 |
| Adres strony internetowej dewelopera | -----                            |                 |

## 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. Stara 114, 114A, 114B, 114C 05-270 Nadma |
| Data rozpoczęcia                                 | 27.11.2023 r.                                |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie | 08.04.2025 r.                                |

| <b>PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>     |       |
|--|-------|
| Adres  | ----- |
| Data rozpoczęcia   | ----- |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie                       | ----- |
| <b>PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b> |       |
| 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 | NIE |
|---|-----|

### III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO<sup>43)</sup>

| <b>INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU</b>                           |  |
|---|--|
| Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego <sup>1)</sup>                          | Ul. 3 Maja 6, 6A, 6B, 6C, 6D, 6E, 6F, 6G 05-230 Kobyłka. Działka ew. nr 10, obręb 40 |
| Numer księgi wieczystej   | WA1W/00017324/1  |
| Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej | Nie dotyczy  |

<sup>1)</sup> Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

<sup>43)</sup> 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 <sup>2)</sup>  | Nie dotyczy   |   |
| Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia <sup>3)</sup>                             | W bezpośrednim sąsiedztwie działki nie znajdują się żadne uciążliwości wpływające na warunki życia. |   |
| Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym                           | Plan ogólny gminy   | BRAK  |
|  | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego  | Uchwała RM Kobyłka nr XXXIX/322/2021 z dnia 23.08.2021 – Dz.U.Woj.Maz. z dnia 2021-10-04 poz. 8409. |
|  | Miejscowy plan odbudowy   | BRAK  |
|  | Inne <sup>4)</sup>  | BRAK  |
| Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym | Przeznaczenie terenu  | Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych MN/U-3                          |
|  | Maksymalna intensywność zabudowy  | 0,8   |
|  | Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy  | Brak informacji w obowiązującym MPZP  |
|  | Maksymalna powierzchnia zabudowy  | 40%   |
|  | Maksymalna wysokość zabudowy  | 12 m  |
|  | Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej  | 40%   |
|  | Minimalna liczba miejsc do parkowania   | 2   |
|  | Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu                                   | Zgodnie z obowiązującym MPZP  |
| Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią  | Działki nie są objęte obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.                                    |   |

<sup>2)</sup> W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

<sup>3)</sup> W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

<sup>4)</sup> 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                               | Na obszarze objętym MPZP nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty dóbr kultury współczesnej.  |
|   | Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych | Zgodnie z obowiązującym MPZP   |
|   | Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji   | Dostęp do drogi publicznej – ul. 3 Maja  |
|   | Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej                                      | Energia elektryczna – zasilanie z sieci elektroenergetycznej, woda z sieci miejskiej, kanalizacja – miejska sieć kanalizacyjna, gaz – zasilanie w gaz ziemny przewodowy. |
| 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 <sup>5)</sup>      | Przeznaczenie terenu  | Ustalenia jak dla działki objętej opracowaniem.  |
|   | Maksymalna intensywność zabudowy  | Ustalenia jak dla działki objętej opracowaniem.  |
|   | Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy  | Ustalenia jak dla działki objętej opracowaniem.  |
|   | Maksymalna powierzchnia zabudowy  | Ustalenia jak dla działki objętej opracowaniem.  |
|   | Maksymalna wysokość zabudowy  | Ustalenia jak dla działki objętej opracowaniem.  |
|   | Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej  | Ustalenia jak dla działki objętej opracowaniem.  |
|   | Minimalna liczba miejsc do parkowania   | Ustalenia jak dla działki objętej opracowaniem.  |
| 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  |

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

|   |   |  |
|---|---|--|
|   | 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 <sup>6)</sup> , zawarte w: | miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego   | Zgodnie z pismem Gminy Kobyłka nr sprawy: ZRP.1431.92.2025<br>- 2027 r – budowa oświetlenia w ul. Staffa,<br>- 2028 r - budowa oświetlenia w ul. Ceglanej,<br>- 2029 r - budowa oświetlenia w ul. Długiej. |
|   | decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu  | Nie dotyczy  |
|   | decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach  | Nie dotyczy  |
|   | uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania   | Nie dotyczy  |
|   | miejscowych planach odbudowy  | Nie dotyczy  |
|   | mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego   | Nie dotyczy  |
|   | 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  | Nie dotyczy  |
|   | decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej   | Nie dotyczy  |
|   | decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego  | Nie dotyczy  |
| decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych  | Nie dotyczy   |  |

<sup>6)</sup> Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

|  |  |             |
|--|--|-------------|
|  | decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej | Nie dotyczy |
|  | decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej    | Nie dotyczy |
|  | decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej                        | Nie dotyczy |
|  | decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego  | Nie dotyczy |
|  | decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej       | Nie dotyczy |
|  | decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym             | Nie dotyczy |
|  | decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym             | Nie dotyczy |
| <b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>  |  |             |
| Czy jest pozwolenie na budowę  | tak*   | nie*        |
| Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne   | tak*   | nie*        |
| Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone   | <del>tak*</del>  | nie*        |
| Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał   | Decyzja nr 631p/2025 z dnia 16.06.2025 r wydana przez Starostę Wołomińskiego             |             |
| 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 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  |             |
| Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego   | Nie dotyczy  |             |

|  |   |  |
|--|---|--|
| Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych   | Rozpoczęcie: 25.06.2025 r.<br>Zakończenie: 31.12.2026 r.  |  |
| Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego  | Liczba budynków   | 8  |
|  | Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)   | Zgodnie z Planem Zagospodarowania Terenu załączonym do projektu budowlanego.   |
| Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego                                   | PN – ISO 9836:2022, przy czym pomiaru dokonuje się na poziomie podłogi z dokładnością do 0,01 m2 w mieszkaniu w stanie całkowicie wykończonym (z tynkami).  |  |
| Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego | Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne  | ŚRODKI WŁASNE  |
|  | W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)   | Nie dotyczy  |
| Środki ochrony nabywców  | Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*  | <del>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</del>  |
|  | Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny <sup>7)</sup>   | 0,45% - Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21.06.2022 r w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na DFG. |
| Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy  | <p>Deweloper oświadcza, że:<br/>Zgodnie z ustawą z dnia 20.05.2021 roku Bank otwiera i prowadzi na rzecz Dewelopera, otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w walucie polskiej, służący gromadzeniu i przechowywaniu środków pieniężnych powierzonych Deweloperowi przez nabywców lokali, które wybudowane będą w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, z którego wypłata zdeponowanych środków nastąpi każdorazowo po zakończeniu poszczególnych etapów określonych w Harmonogramie („Rachunek Powierniczy”). Wypłata z rachunku następuje w wysokości zgodnej z Harmonogramem.<br/>Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy.<br/>Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy na żądanie nabywcy informuje nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach.<br/>Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z w/w otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek.<br/>Bank dokona wypłaty należnych deweloperowi środków z rachunku na rachunek Dewelopera, po każdorazowym potwierdzeniu zakończenia realizacji danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, zgodnie z harmonogramem. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w harmonogramie 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. Koszty kontroli o której mowa powyżej, ponosi Deweloper.<br/>Za termin dokonania wpłaty uważać się będzie datę jej uznania na rachunku bankowym Dewelopera. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera.<br/>W czasie obowiązywania umowy o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego oraz w okresie jej wypowiedzenia, umowa o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego nie może ulec zmianie bez zgody nabywcy, z wyjątkiem oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na rachunku, z tym że sposób ustalania wysokości</p> |  |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>oprocentowania określony jest w tej umowie.</p> <p>Prawo wypowiedzenia umowy o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego, przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zakłada nowy rachunek powierniczy w innym banku, nie później niż w ciągu 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy. Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są przekazywane przez bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku. W przypadku niezłożenia przez dewelopera dyspozycji przelewu środków, o których mowa wyżej na mieszkaniowy rachunek powierniczy w inny banku, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy, bank zwraca środki znajdujące się na rachunku nabywcom.</p> <p><b>Wyplata środków pieniężnych z ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego nastąpi po stwierdzeniu zakończenia ostatniego etapu oraz dostarczeniu przez Dewelopera wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z Umowy Deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca, wraz z wydrukiem z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości odpisu zwykłego księgi wieczystej pobranym w dniu sporządzenia w/w aktu notarialnego potwierdzającym powyższe.</b></p>   |
| Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy          | ING Bank Śląski S.A., (adres: 40-086 Katowice, ul. Sokolska 34), Oddział I Warszawa Północ w Warszawie, wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000005459, posiadającym NIP: 6340135475 oraz REGON: 271514909.  |
| Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego | <p><b>Etap I - do 15.09.2025 r co stanowi 25% kosztów, w tym:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- przygotowanie inwestycji (zakup działki, projekt, pozwolenie na budowę)</li> <li>- przygotowanie placu budowy,</li> <li>- roboty ziemne,</li> <li>- ławy, fundamenty, płyta podposadzkowa.</li> </ul> <p><b>Etap II - do 31.01.2026 r co stanowi 25% kosztów, w tym:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ściany konstrukcyjne parteru,</li> <li>- strop nad parterem ,</li> <li>- ściany konstrukcyjne piętra,</li> <li>- ściany szczytowe,</li> <li>- więźba dachowa,</li> <li>- stolarka okienna wraz z drzwiami wejściowymi w 50%,</li> <li>- elewacja zewnętrzna + nałożenie koloru elewacji w 50%.</li> </ul> <p><b>Etap III – do 31.03.2026 r co stanowi 25% kosztów, w tym:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wstępne pokrycie membraną dachową + łąty i kontrłaty.</li> <li>- stolarka okienna wraz z drzwiami wejściowymi 50% do 100%</li> <li>- ścianki działowe,</li> <li>- instalacje wewnętrzne wodno – kanalizacyjne,</li> <li>- instalacje elektryczne w 50%,</li> <li>- tynki wewnętrzne w 50%,</li> <li>- elewacja zewnętrzna + nałożenie koloru elewacji 50% do 100%.</li> </ul> <p><b>Etap IV – do 30.06.2026 r - co stanowi 15% kosztów, w tym:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- instalacje elektryczne 50% do 100%</li> <li>- tynki wewnętrzne 50% do 100%</li> <li>- wylewki cementowe,</li> <li>- instalacje centralnego ogrzewania</li> <li>- pokrycie dachu wraz z oknami połaciowymi.</li> </ul> <p><b>Etap V – do 31.12.2026 r co stanowi 10% kosztów, w tym:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- instalacje gazowe + montaż pieca C.O. oraz grzejników</li> <li>- przyłącza zewnętrzne do budynku (woda, prąd, gaz, kanalizacja)</li> <li>- miejsca parkingowe, chodniki, podjazdy z kostki</li> <li>- ogrodzenie terenu inwestycji wraz z wykonaniem bramy wjazdowej i furtki wejściowej,</li> <li>- zgłoszenie budynków do użytkowania.</li> </ul> |
| Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji        | <p>Waloryzacja nie jest dopuszczalna.</p> <p>Cena może ulec zmianie jedynie w przypadku zmian wynikających z przepisów ustawy o podatku o towarów i usług (VAT) bądź też w związku z wprowadzeniem innych podatków obrotowych bądź świadczeń publicznych o charakterze cenotwórczym.</p>   |

<sup>7)</sup> 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.

**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. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku:**

- a) Niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych 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;
- b) Niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikającego z umowy deweloperskiej albo umowy o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

**II. Nabywa ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadkach:**

- a) Jeżeli umowa deweloperska albo umowa o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2,3 lub 5 nie zawiera odpowiednio elementów o których mowa w art. 35 albo elementów o których mowa w art. 36
- b) Jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2,3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2;
- c) Jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;
- d) Jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2,3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;
- e) Jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;
- f) W przypadku nie przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2,3 lub 5, w terminie wynikającym z tych umów;
- g) Nie zawarcie umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 (dotyczy sytuacji wypowiedzenia umowy rachunku przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3);
- h) Brak zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia;
- i) Niepoinformowanie nabywcy o zawarciu umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego w innym bankiem i nieprzekazanie oświadczenia banku stwierdzającego, że nowy rachunek jest mieszkaniowym rachunkiem rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy, w terminie 10 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o ogłoszeniu upadłości banku,
- j) Nieusunięcie przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego;
- k) Stwierdzenie przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej
- l) Żądanie przez syndyka wykonania umowy na podstawie art. 98 p.r.up., jeżeli w dniu ogłoszenia upadłości zobowiązania z umowy wzajemnej nie zostały wykonane w całości lub części.

**INNE INFORMACJE<sup>44)</sup>**

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

---

<sup>44)</sup> Sekcja w brzmieniu ustalonym przez art. 43 pkt 14 ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

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 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, 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 ING Bank Śląski S.A., 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 ING Bank Śląski S.A.,
- 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,

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 (LOKAL ..... ) – ul. 3 Maja ....., 05-230 Kobyłka**

|  |                                       |                           |
|--|---------------------------------------|---------------------------|
| Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego   | ..... PLN (słownie: ..... 00/100 PLN) |                           |
| Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego  | 73,24 m <sup>2</sup>                  |                           |
| Cena m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego  | ..... za 1 m <sup>2</sup>             |                           |
| Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym | do 30.04.2027 r.                      |                           |
| Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal  | Liczba kondygnacji                    | Parter<br>Piętro          |
|  | Technologia wykonania                 | Tradycyjna unowocześniona |

|  |  |   |
|--|--|---|
| 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 | Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości | Załącznik nr 4 do Prospektu Informacyjnego. |
|--|--|---|

|   |   |  |
|---|---|--|
| jednorodzinny oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym  | Liczba lokali w budynku                           | Budynek 1 – lok. 1.1 i 1.2<br>Budynek 2 – lok. 2.1 i 2.2<br>Budynek 3 – lok. 3.1 i 3.2<br>Budynek 4 – lok. 4.1 i 4.2<br>Budynek 5 – lok. 5.1 i 5.2<br>Budynek 6 – lok. 6.1 i 6.2<br>Budynek 7 – lok. 7.1 i 7.2<br>Budynek 8 – lok. 8.1 i 8.2 |
|   | Liczba miejsc <del>garażowych</del> i postojowych | 2  |
|   | Dostępne media w budynku                          | woda miejska, prąd, gaz, kanalizacja   |
|   | Dostęp do drogi publicznej                        | ul. 3 Maja   |
| Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych     | Załącznik nr 1 do Prospektu Informacyjnego.       |  |
| Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper | Załącznik nr 1 i 4 do Prospektu Informacyjnego.   |  |
| Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego   | -----   |  |
| Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego  | -----   |  |
| Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinny   | -----   |  |

|  |       |
|--|-------|
| Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego   | ----- |
| Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego | ----- |

**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).
-