

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZEŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Krypska33 sp. z o.o. KRS: 0001095238	
Adres	Adres miejsca wykonywania działalności i adres siedziby to : ul. Serwisowa 3 lok. 8 , 05 - 082 Blizne Łaszczyńskiego; Adres punktu, w którym przedstawiana jest oferta lokali mieszkalnych to: ul. Serwisowa 3 lok. 8, 05 - 082 Blizne Łaszczyńskiego;	
	NIP 1182281062	REGON 528121344
Numer telefonu	+ 48 798 315 121	
Adres poczty elektronicznej	biuro@2mk.pl	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	<u>www.krypska33.pl</u>	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA
--

Spółka Krypska33 sp. z o.o. jest nowym podmiotem, powołanym specjalnie do przeprowadzenia przedmiotowej inwestycji. W celu realizacji przedsięwzięcia będzie korzystała z usług wyspecjalizowanego podmiotu w zakresie budowy domów i budynków mieszkalnych – MK Residential sp. z o.o.	
Dane Generalnego Wykonawcy	
Numer NIP i REGON	NIP: 5252843143 REGON. 387563499.
Adres	ul . Serwisowa 3 lok. 8 , 05-082 Blizne Łaszczyńskiego

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	ul. Krypska 33, 05-152 Warszawa; Numer działki : 12/2 obręb numer 3-05-05
Nr księgi wieczystej	WA6M/00435426/9
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Hipoteka umowna do kwoty 15 720 000,00 PLN zł na rzecz Mazowieckiego Banku Spółdzielczego w Łomiankach
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	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości) W najbliższym sąsiedztwie inwestycji znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne. Wyżej wymienione obiekty nie będą wpływać na warunki życia mieszkańców.

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

² W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

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

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji
	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Ronda Wiatraczna – część I – Uchwała Rady Miasta Stołecznego Warszawy Nr XCIV /2413/2014 z dnia 2019-10-06 opublikowana w Dzienniku Urz. Woj. Maz. z dnia 2014-12-15
	Miejskowy plan odbudowy	
	Inne ⁴	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług - MW/U
	Maksymalna intensywność zabudowy	3,0
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	3,0; brak minimalnej intensywności zabudowy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	brak
	Maksymalna wysokość zabudowy	20 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	20%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	26
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Brak form ochrony przyrody w promieniu 1 km
	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

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 i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵	Przeznaczenie terenu	MW/U
	Maksymalna intensywność zabudowy	3,0
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	3,0; 0,05
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	70%
	Maksymalna wysokość zabudowy	20 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	20%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każdy lokal mieszkalny
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	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz 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

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

	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	Nie dotyczy
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	1) Decyzja Nr 1576/OŚ/2016 z 29 grudnia 2016 r. znak OŚ-IV-U.11.6220.150.2015.WKA ustalająca środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia polegającego na budowie trasy tramwajowej na Gocław na odcinku al. Waszyngtona – pętla Gocław w Dzielnicach Praga – Południe i Wawer m.st. Warszawy, na wniosek spółki Tramwaje Warszawskie Sp. z o.o., złożony 30 listopada 2015 r., 2) Decyzja Nr 91/OŚ/2020 z 26 lutego 2020 r. znak: OŚ-IV-U.11.6220.132.2019.EKO, o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określająca warunki korzystania ze środowiska dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem podziemnym, garażem wolnostojącym, stacją transformatorową, zagospodarowaniem terenu i elementami małej architektury oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową, zjazdami na dz. ew. nr 2, obręb

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.

		3-01-17, przy ul. Lizbońskiej róg Urugwajskiej, w dzielnicy Praga – Południe m. st. Warszawy, na wniosek spółki CGL X spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa złożony 18 listopada 2019 r., 3) Decyzja Nr 591/ OŚ/2021 z 19 listopada 2021 r. znak OŚ-IV-Ull.6620.111.2021.EKO zmieniająca decyzję Prezydenta m. st. Warszawy nr 91/OŚ/202 z 26 lutego 202 r. znak: OŚ-IV-Ull.6220.132.2029.EKO o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określającą istotne warunki i wymagania, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b i c ustawy o ochronie środowiska oraz obowiązek działań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy o ochronie środowiska, dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem podziemnym, garażem wolnostojącym, stacją transformatorową, zagospodarowaniem terenu i elementami małej architektury oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową, zjazdami, na dz. ew. nr 2, obręb 3-01-17, przy ul. Lizbońskiej róg ul. Urugwajskiej, w dzielnicy Praga – Południe m. st. Warszawy, na wniosek spółki CGL X spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa złożony 30 lipca 2021 r.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak

	miejscowych planach odbudowy	Brak
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	W odległości 800 m na zachód od inwestycji obszary zagrożone podtopieniami od wód gruntowych
	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 informacji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak informacji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak informacji
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak informacji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak informacji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak informacji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak informacji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak informacji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak informacji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak informacji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak informacji
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		

Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie *
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie *
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak *	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 161/PPD/PB/2024 z dnia 23.09.2024 przeniesiona na Inwestora decyzją Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 180/PPD/PB/2024/P z dnia 25.10.2024	
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Brak	
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 - 15.12.2024 r. ; Zakończenie - 30.12.2026 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Nie dotyczy
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Współczynniki obliczone na podstawie – Polska Norma PN-ISO 9836:2015-12 - „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określenie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych,, Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	31% środki własne, 69 % kredyt deweloperski
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Kredyt w Mazowieckim Banku Spółdzielczym w Łomiankach
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*

* Niepotrzebne skreślić (kliknąć dwukrotnie na tekst).

* Niepotrzebne skreślić.

	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	w dniu 31.01.2025 roku, Spółka zawarła z Mazowieckim Bankiem Spółdzielczym w Łomiankach z siedzibą w Łomiankach (adres: 05-092 Łomianki, ul. Szpitalna 8, KRS 0000126714, REGON 000508566, NIP 5250006207) („Bank”) umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego nr 48 8009 1062 0016 4734 2007 0004. („Umowa Rachunku Powierniczego”), w celu zapewnienia ochrony wpłat dokonywanych przez nabywców lokali mieszkalnych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, z treści której między innymi wynika, że: 1) Bank prowadzi otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy nr nr 48 8009 1062 0016 4734 2007 0004 ; Bank zobowiązał się do przyjmowania i przechowywania powierzonych przez nabywców lokali realizowanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego środków pieniężnych wpłaconych na jeden z otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych („OMRP”), 2) wypłata środków z OMRP następuje zgodnie z Harmonogramem Przedsięwzięcia Deweloperskiego po stwierdzeniu przez Bank zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego; Bank przed dokonaniem wypłaty środków pieniężnych z OMRP na rzecz Spółki, dokonuje kontroli zakończenia etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, za który ma by dokonana wypłata; kontrola dokonywana jest m.in. przez wyznaczoną przez Bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane na podstawie w szczególności wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy i jego porównania z rzeczywistym stanem budowy, 3) w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez jedną ze Stron, na warunkach w niej określonych, Bank wypłaca Nabywcy środki pozostałe na OMRP w nominalnej wysokości, niezwłocznie po otrzymaniu skutecznego oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej wraz z potwierdzeniem doręczenia go Spółce, 4) w przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, w sposób inny niż określony w pkt 3) powyżej, Strony składają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych na OMRP, a Bank niezwłocznie po ich otrzymaniu wypłaca środki pieniężne w nominalnej wysokości, 5) Nabywca ma prawo do żądania szczegółowych informacji o wpłatach i wypłatach dokonanych na OMRP określony w umowie deweloperskiej, takich jak data oraz kwoty wpłat i wypłat, a Bank ma obowiązek przekazania informacji w tym zakresie. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego oraz koszty prowadzenia indywidualnego rachunku powierniczego Nabywcy obciążają Spółkę i wynikają z §16-§18 Umowy Rachunku Powierniczego.	

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. 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.

Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Mazowiecki Bank Spółdzielczy w Łomiankach
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego ETAP 1 – 16% - 30.05.2024 r. Zakup gruntu ETAP 2 - 16% - 30.05.2024 r. Zakup gruntu ETAP 3 – 14% - 30.06.2025 r. Wykonanie stanu zero (zagospodarowanie placu budowy, roboty ziemne, podbudowa i chudy beton, fundamenty) ETAP 4 – 10% – 30.08.2025 r. Drenaż, izolacja p. wilgociowa fundamentów, słupy, ściany konstrukcyjne poziomu -2, -1 oraz stropy nad nimi ETAP 5 – 12% - 15.11.2025 r. Słupy i ściany konstrukcyjne parteru, 1 i 2 piętra oraz stropy nad nimi, ETAP 6 – 12% - 28.02.2026 r. Słupy i ściany konstrukcyjne 3,4,5 piętra oraz stropy nad nimi, ETAP 7 – 10% - 30.06.2026 r. Słupy i ściany konstrukcyjne 6 i 7 piętra, strop nad piętrem 6 i stropodach nad poziome 7 , wykonanie dachu oraz instalacji elektrycznej ETAP 8 – 10% - 30.12.2026 r. Elewacja, stolarka okienna wraz z balustradami balkonowymi i wewnętrznymi, Instalacje wod-kan, Przyłącza : kan.sani., sieci wodociągowej , energetyczne, posadzki, wykończenie części wspólnych, montaż windy, zawiadomienie o zakończeniu budowy
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena może ulec zmianie: 1) w przypadku zmiany stawki podatku VAT; wówczas Cena obliczona zostanie przy zastosowaniu aktualnie obowiązujących stawek podatku VAT, 2) w przypadku gdy zgodnie z obmiarem powykonawczym, dokonanym przez osobę uprawnioną, Powierzchnia Powykonawcza Lokalu będzie różnić się od powierzchni projektowanej określonej w §2 niniejszej umowy, wówczas Cena za Lokal ulegnie odpowiedniej zmianie, proporcjonalnie do tej różnicy.
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	USTAWOWE PRAWO ODSTĄPIENIA OD UMOWY 1. Zgodnie z Ustawą deweloperską, Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w następujących przypadkach: 1) jeżeli umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy, 2) jeżeli informacje zawarte w 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 deweloperskiej, 3) jeżeli Spółka nie doręczyła Nabywcy zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy deweloperskiej Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach,
---	--

4) jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy deweloperskiej,

5) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego, stanowiącego załącznik do Ustawy deweloperskiej;

6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę własności Lokalu wraz z prawami związanymi z jego własnością, w terminie określonym w umowie deweloperskiej,

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 deweloperskiej,

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 deweloperskiej,

9) w przypadku niewykonania przez Spółkę obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie,

10) w przypadku nieusunięcia przez Spółkę wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy deweloperskiej,

11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy deweloperskiej,

12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1) – 5) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6) przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy Nabywca zgodnie ze Standardową Procedurą Zawiadomień (osobiście na piśmie lub listem poleconym) wyznacza Spółce 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy deweloperskiej.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy deweloperskiej.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy deweloperskiej.

6. Oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości praw i roszczeń wynikających z umowy deweloperskiej, 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 deweloperska uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy deweloperskiej.

8. Spółka ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:

1) w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie deweloperskiej, mimo wezwania Nabywcy 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,

2) w przypadku gdy Nabywca nie stawia się do odbioru Lokalu zgodnie z umową deweloperską, 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 umowy deweloperskiej 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 umowy deweloperskiej stosownie do treści ust. 8 powyżej, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości praw i roszczeń wynikających z umowy deweloperskiej, w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

11. w przypadku wykonania przez którąkolwiek ze Stron prawa odstąpienia od umowy deweloperskiej zgodnie z treścią ust. 1-10 powyżej, Cena – w części, jaka na dzień doręczenia Bankowi skutecznego oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej znajduje się na indywidualnym powierniczym rachunku Nabywcy - zostanie Nabywcy zwrócona zgodnie z zasadami zwrotu przy odstąpieniu ustawowym, zaś pozostałą część Ceny (tj. nie znajdującą się na indywidualnym powierniczym 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 umowy deweloperskiej oraz wyrażenia przez Nabywcę zgody na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości praw i roszczeń wynikających z umowy deweloperskiej, w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

UMOWNE PRAWO ODSTĄPIENIA OD UMOWY

1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w następujących przypadkach:

1) 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

	w związku ze zmianą przepisów prawa zmieniających stawkę podatku VAT; 2) w przypadku, gdy zgodnie z wykonanym pomiarem powykonawczym, Powierzchnia Powykonawcza Lokalu różnić się będzie w stosunku do powierzchni projektowanej, wskazanej w umowie deweloperskiej, przy czym odstąpienie od 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 w związku ze zmianą powierzchni, przy czym nie później niż do dnia wskazanego w umowie deweloperskiej jako ostateczny termin zawarcia Umowy Przeniesienia; uprawnienie Nabywcy do odstąpienia od niniejszej umowy nie przysługuje Nabywcy w przypadku, gdy różnica w powierzchni Lokalu jest wynikiem wprowadzonych przez Nabywcę zmian aranżacyjnych. 2. Oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości praw i roszczeń wynikających z umowy deweloperskiej, 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 deweloperska uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy deweloperskiej. 4. Strony postanawiają, że w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej zgodnie z treścią niniejszego paragrafu, Cena - w części, jaka na dzień doręczenia Bankowi skutecznego oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej znajduje się na Indywidualnym rachunku Nabywcy - zostanie Nabywcy zwrócona zgodnie z zasadami zwrotu przy odstąpieniu innymi niż ustawowe, na podstawie zgodnych oświadczeń Stron o sposobie podziału środków pieniężnych wpłaconych przez Nabywcę na indywidualny powierniczy rachunek Nabywcy, zaś pozostałą część Ceny (tj. nie znajdującą się na indywidualnym powierniczym rachunku Nabywcy) Spółka zobowiązana będzie zwrócić Nabywcy na wskazany przez Niego rachunek bankowy, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia odstąpienia od umowy deweloperskiej. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej zgodnie z treścią ust. 1-3 powyżej, Spółka będzie miała prawo do potrącenia ze zwracanej Nabywcy części Ceny, należnych odsetek.
--	---

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

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

wierzyciela hipotecznego na 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 możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:

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

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Mazowieckim Banku Spółdzielczym w Łomiankach, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Mazowieckiego Banku Spółdzielczego w Łomiankach,
- 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, są objęte gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,

- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- Mazowiecki Bank Spółdzielczy w Łomiankach korzysta także z następujących znaków towarowych:

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		
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 nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Przeniesienie prawa własności nieruchomości nastąpi do 30.10.2027 roku	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej 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	6 nadziemnych, 2 podziemne
	Technologia wykonania	Tradycyjna
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Płytki podłogowe w korytarzach, żelbetowe schody pokryte płytkami, trawa w częściach nie utwardzonych, posadzka utwardzana w garażu podziemnym
	Liczba lokali w budynku	26
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	26
	Dostępne media w budynku	Prąd, woda, kanalizacja
	Dostęp do drogi publicznej	Bezpośrednio od ulicy Krypskiej
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Zgodnie z załącznikiem nr 1	

Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Powierzchnia lokalu użytkowa oraz zakres i standard prac wykończeniowych zgodnie z załącznikiem nr 1
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Budynek w trakcie budowy
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	30.10.2027
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	30.10.2027

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)..
-