



C O R N A T T I

PROSPEKT INFORMACYJNY

Na Skraju

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego:

01/12/2025

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Cornatti Fund Sp. z o.o.	
Adres	Słowackiego nr 22 lok. 9, 01-634 Warszawa	
Numer NIP REGON	NIP 9512470558	REGON 381329638
Numer telefonu	+48 501 082 599	
Adres poczty elektronicznej	info@cornatti.pl	
Numer faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.cornatti.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Chlewińska 21, 01-695 Warszawa
Data rozpoczęcia	Czerwiec 2023
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	28.05.2025
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 DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres i numer działki ewidencyjnej i obrębu	Miejscowość Otrębusy, gmina: Brwinów ul. Kępińska działka o nr ew.1085/7 i 1085/8 Obręb 0015	
Numer księgi wieczystej	WA1P/00085248/6, WA1P/00085335/3	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Hipoteka umowna do kwoty 8 250 000 zł na rzecz Mazowieckiego Banku Spółdzielczego w Łomiankach.	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	Nie dotyczy	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na	Ramowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego	

terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	<i>Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</i>
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan rewitalizacji	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne	
Ustalenia obowiązującego planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	<i>Nie dotyczy</i>
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	<i>Nie dotyczy</i>
	Maksymalna wysokość zabudowy	<i>Nie dotyczy</i>
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<i>Nie dotyczy</i>
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	<i>Nie dotyczy</i>
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	<i>Nie dotyczy</i>
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	<i>Nie dotyczy</i>
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	<i>Nie dotyczy</i>
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	<i>Nie dotyczy</i>
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	<i>Nie dotyczy</i>
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<i>Nie dotyczy</i>

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	Przeznaczenie terenu	Nie dotyczy
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie dotyczy
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	Funkcja mieszkaniowa jednorodzinna.
	Decyzja Nr 66.2021 o warunkach zabudowy z dnia 14 czerwca 2021 znak PP.6730.2.54.2020.AM ustalająca warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej na nieruchomości składającej się z działek o nr ew. 1085/7 i 1085/8 położonej we wsi Otrębusy, gm. Brwinów przy ul. Kępińskiej.	
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	Gabaryty	- wysokość głównej kalenicy dachu 5,6-10,3 m p.p.t., - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – 4,4- 8,8 m p.p.t., - szerokość elewacji frontowej dla jednego budynku 8,5 m z możliwością zastosowania do 20% tolerancji, - geometria dachu- dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 25 °- 45 °, kierunek głównej kalenicy dachu równoległy lub prostopadły do granic działki
	forma architektoniczna	Projektowaną zabudowę należy w

		<i>sposób harmonijny wpisać w otoczenie, miejscową architekturę, kompozycję urbanistyczną i zieleni</i>
	usytuowanie linii zabudowy	<i>Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz linia zabudowy zostały ustalone na załączniku graficznym stanowiącym integralną część decyzji</i>
	intensywność wykorzystania terenu	<i>Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do pow. nieruchomości objętej decyzją – max. 20 % tolerancji</i>
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	<i>Nie dotyczy</i>
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	<i>Nie dotyczy</i>
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	<i>Nie dotyczy</i>
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	<i>Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego z dnia 13.02.2007 r. Dz. Urz. Wojew. Mazowieckiego Nr 42, poz. 870). Zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 3 Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych.</i>

	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	<i>Działka nr ew. 1085/8 od strony zachodniej przylega do ul. Na Skraju, od strony południowej przylega do działki nr ew. 1085/16, będących własnością osób prywatnych. Zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Pruszkowie Wydział I Cywilny z dnia 10.04.2012 r. sygn...akt: I Ns 189/11 w sprawie ustanowienia na rzecz każdorazowego właściciela m. in. Działki nr ew. 1085/7 służebności drogi koniecznej obciążającej każdorazowego właściciela nieruchomości stanowiącej działkę nr ew. 134/10 w Otrębusach oraz aktem notarialnym Repertorium: A nr 5901/2018 z dnia 04.07.2018 r. została ustanowiona służebność gruntowa na</i>
--	---	---

		<i>działce nr ew. 1085/2 na rzecz każdoczesnego właściciela m.in. działki nr ew. 1085/7. Za pośrednictwem działki nr ew. 1085/2i ul. Na Skraju (dz. Nr ew. 134/10) oraz działki drogowej o nr ew. 1085/15 jest możliwość dostępu do drogi publicznej jaką jest ul. Kępińska na terenie m. Brwinowa. Dostęp do drogi publicznej tj. ul. Kępińskiej za pośrednictwem dz. Nr ew. 1085/16(teren prywatny)</i>
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<i>Podłączenie do sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej. Rodzaj ogrzewania -pompa ciepła. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci na warunkach określonych przez gestora sieci. Składowanie odpadów stałych w wyznaczonym miejscu (osłona śmietnikowa). Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnej działki.</i> <i>Dostęp do drogi publicznej tj. ul. Kępińskiej za pośrednictwem dz. Nr ew. 1085/16.</i> <i>Należy zapewnić na działce dwa stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny.</i>
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<i>Wskaźnik wielkości powierzchni biologicznej czynnej do pow. działki min. 60 %</i>
	nadziemna intensywność zabudowy	<i>Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do pow. działki max. 20%</i>
	Wysokość zabudowy	<i>Wysokość kalenicy 5,6- 10,3 mp.p.t. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej/ gzyms/-4,4-8,8 m p.p.t..</i>
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem	Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	<i>Brak danych</i>
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	<i>Brak danych</i>
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	<i>Brak danych</i>
	decyzjach o obszarach ograniczonego użytkowania	<i>Brak danych</i>
	miejscowych planach odbudowy	<i>Brak danych</i>
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	<i>Brak danych</i>

	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	- Wykonano dokumentację projektową rozbudowy drogi wojewódzkiej nr 719 ul. Warszawskiej w Otrębusach na odcinku od ul. Helenowskiej do ul. Natalińskiej od skrzyżowania z ul. Warszawską do skrzyżowania z ul. Krótką. - trwają prace projektowe budowy nowego odcinka drogi wojewódzkiej nr 720 od km 12+900 DW nr 720 ul. Pszczelińskiej do km 26+690 DW nr 719 ul. Obwodnica w Brwinowie wraz z rozbudową DW nr 720 ul. Pszczelińskiej w Brwinowie na odc. od km 12+600 do km 12+900 oraz rozbudowa DW 719 w Otrębusach i ul. Obwodnica w Brwinowie od km 26+500 do km 27+200 - wykonano dokumentację projektową budowy drogi łączącej ul. Kępińską w Otrębusach z drogą wojewódzką nr 719 ul. Obwodnicą w Brwinowie oraz drogi łączącej drogę wojewódzką nr 720 ul. Pszczelińską z Pruszkowską w Brwinowie.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak danych
	decyzja o zezwolenie na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak danych
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Brak danych
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak danych
	decyzja o ustalenie lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak danych

	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	<i>Brak danych</i>
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	<i>Brak Danych</i>
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	<i>Brak danych</i>
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	<i>Brak danych</i>
	decyzja o ustalenie lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	<i>Brak danych</i>
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	<u>tak*</u>	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	<u>tak*</u>	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	<u>nie*</u>

* Niepotrzebne skreślić.

Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 256/2023 z dnia 28.02.2023 wydana przez Starostę Pruszkowskiego znak sprawy WA.6740.1.551.2022.BK.ABD zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno- budowlany. Decyzja nr 532/2025 z dnia 02.04.2025 wydana przez Starostę Pruszkowskiego znak sprawy WA.6740.5.20.2025.PB.EG przenosząca pozwolenie na budowę na nowego inwestora. Decyzja nr 1965/2025 z dnia 18.11.2025 wydana przez Starostę Pruszkowskiego znak sprawy WA.6740.5.139.2025.PB.EG przenosząca pozwolenie na budowę na nowego inwestora Cornatti Fund Sp. z o.o. Pozwolenie jest ostateczne.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Listopad 2025 – 28.02.2027	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	W ramach przedsięwzięcia deweloperskiego Deweloper zrealizuje budowę ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oznaczonych B1 i B2, B3 i B4, B5 i B6, B7 i B8.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości	Szczegółowe rozmieszczenie budynków realizowanych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego oznaczone zostało na Planie Przedsięwzięcia Deweloperskiego stanowiącego załącznik nr 5 do Prospektu Informacyjnego.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	<i>Sposób pomiaru powierzchni lokalu dokonywany jest zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie PN- ISO 9836:2022- 07. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r.</i>	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	<i>Na dzień sporządzenia niniejszego prospektu informacyjnego Deweloper zamierza zrealizować inwestycję przy wykorzystaniu środków własnych oraz środków nabywców lub środków uzyskanych z kredytu bankowego.</i>

	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	<i>Nie dotyczy</i>
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,45

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<i>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy to należący do dewelopera rachunek powierniczy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. — Prawo bankowe służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłaconych przez nabywcę, na cele określone w umowie deweloperskiej, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w tej umowie.</i> <i>Bank prowadzący rachunek powierniczy otwarty będzie ewidencjonował wpłaty i wypłaty odrębne dla każdego Nabywcy na Rachunku Indywidualnym, służącym Nabywcy do dokonywania wpłat, prowadzonym przez Bank w Ramach rachunku powierniczego otwartego,</i> <i>Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego, Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie, a wpłata dokonywana jest po zakończeniu danego etapu.</i> <i>Bank wypłaca deweloperowi 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. Kwotę należną za realizację ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, bank wypłaci deweloperowi po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy zawartej pomiędzy nabywcą i deweloperem, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które zgodę wyraził nabywca.</i> <i>Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na Deweloperski Funduszu Gwarancyjny i wpłaca ją do banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz dewelopera. Bank odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 dni od dnia wpłaty składki przez dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz dewelopera.</i> <i>W przypadku odstąpienia na podstawie art.43 ustawy od umowy deweloperskiej, bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej innego niż na podstawie art.43 ustawy, strony przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu lub rozwiązaniu.</i>
	<i>Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie rachunku powierniczego obciążają dewelopera.</i>
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	<i>Mazowiecki Bank Spółdzielczy w Łomiankach</i>

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap I realizacji (25%) - Zakup nieruchomości (grunt), dokumentacja projektowa, prawomocne pozwolenie na budowę, przygotowanie placu budowy- 31.10.2025 Etap II realizacji (10%) - Częściowy koszt zakupu nieruchomości. Prace geodezyjne, prace ziemne, palowanie. Budowa poziomu 0 – do 31.01.2026 Etap III realizacji (20%) - Budowa budynku od poziomu parteru poprzez pierwsze i drugie piętro (stan surowy otwarty) - 15.04.2026 Etap IV realizacji (10%) - Stan surowy zamknięty (montaż stolarki okiennej, zadaszenie) - do 31.07.2026 Etap V realizacji (25%) - Montaż instalacji wewnętrznych (bez osprzętu i pomp ciepła), tynki, posadzki. Prace wykończeniowe zewnętrzne: ocieplenie budynku, montaż drzwi. - do 31.12.2026 Etap VI realizacji (10%) - Montaż osprzętu instalacji wewnętrznych i pomp ciepła. Zagospodarowanie terenu, ogrodzenie, złożenie wniosku o pozwolenie na użytkowanie- do 28.02.2027
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Deweloper upoważniony jest do zmiany ustalonej w umowie deweloperskiej ceny sprzedaży 1m² w przypadku: a) zmiany stawki podatku VAT, jeżeli zmiana taka nastąpi po podpisaniu umowy deweloperskiej. Jeżeli zmiana ta spowoduje podwyższenie ceny, Nabywca będzie mógł odstąpić od umowy deweloperskiej bez obowiązku zapłaty kary umownej lub ponoszenia jakichkolwiek innych obciążeń traktowanych jako forma odszkodowania dla Dewelopera natomiast w przypadku obniżenia podatku VAT Deweloper odpowiednio obniży cenę, a w przypadku wystąpienia nadpłat Deweloper zwróci Nabywcy wniesione przez niego nadpłaty w terminie 14 dni od daty powiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o zmianie ceny b) w przypadku różnicy pomiędzy powierzchnią Lokalu wskazaną w Części Indywidualnej niniejszego Prospektu Informacyjnego, a powierzchnią wynikającą z pomiaru powykonawczego, cena zostanie odpowiednio skorygowana o kwotę wynikającą z przemnożenia liczby metrów kwadratowych, o które zmniejszyła lub zwiększyła się powierzchnia, przez cenę jednego metra kwadratowego Lokalu podaną w Części Indywidualnej niniejszego Prospektu Informacyjnego, z zastrzeżeniem, że zmiana powierzchni Terenu Do Wylącznego Korzystania nie będzie powodować zmiany ceny. W przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy planowaną powierzchnią lokalu, wynikającą z dokumentacji projektowej, a powierzchnią wynikającą z ostatecznego obmiaru dokonanego po jego wybudowaniu, o więcej niż 2%, Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym został poinformowany o zmianie powierzchni Powyższe postanowienia nie mają zastosowania w przypadku, gdy zmiana

	powierzchni wynika z uwzględnionych zmian lokatorskich wprowadzonych na życzenie Nabywcy. Deweloper nie przewiduje waloryzacji ceny
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA ... O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ O DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM (Dz. U. ...)	
Należy opisać, na jakich warunkach 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 ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Art. 43 [Przesłanki odstąpienia od umowy] 1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5: 1) 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; 2) 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; 3) 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; 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym 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; 5) 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;

	6) w przypadku nieprzeniesienia 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; 7) w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1; 8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2; 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie; 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15; 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, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3. 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. 6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1. 7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku 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. 8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające 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. Art. 44 [Obowiązki dewelopera w przypadku odstąpienia nabywcy od umowy]
--	---

	1. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, za zapłatą oznaczonej sumy. 2. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. 3. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5. 4. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), zwanego dalej „Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym”, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków. Art. 45 [Skuteczność odstąpienia] 1. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2,3 lub 5, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. 2. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2.
INNE INFORMACJE	
I. Informacja o: 1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub 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; - nie dotyczy 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej	

części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje. – nie dotyczy

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

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej: KW jest dostępna pod adresem <http://ekw.ms.gov.pl> oraz w lokalu przedsiębiorstwa (dane adresowe poniżej)
- 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 lub wydrukiem ze strony internetowej tej ewidencji;
- 3) kopią decyzji o pozwoleniu na budowę: dostępna w lokalu przedsiębiorstwa (dane adresowe poniżej)
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;

Deweloper zapewnia możliwość zapoznania się z dokumentami wskazanymi w pkt 1-5 powyżej w lokalu przedsiębiorstwa pod adresem:

Ul. Słowackiego 22 lok.9, 01-634 Warszawa.

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 2020 r. poz. 842).

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, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- 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, o której mowa w art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U.

z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419).

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	<i>Kalkulacja indywidualna ceny m² stanowi Załącznik nr 1 do Prospektu informacyjnego i wydawana jest indywidualnie zainteresowanym osobom.</i>	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	<i>Powierzchnia lokalu wskazana w Karcie Lokalu, która stanowi Załącznik nr 2.</i>	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	<i>Kalkulacja indywidualna ceny m² stanowi Załącznik nr 1 do Prospektu informacyjnego i wydawana jest indywidualnie zainteresowanym osobom.</i>	
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 ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	<i>Nie później niż do 31 grudnia 2027</i>	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej, albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	<i>2+poddasze użytkowe</i>
	Technologia wykonania	<i>Tradycyjna murowana/stopy monolityczne/ elementy konstrukcji monolityczne</i>
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	<i>Standard prac wykończeniowych na terenie wokół budynku, stanowiącym część wspólną nieruchomości stanowi Załącznik nr 3</i>
	Liczba lokali w budynku	<i>1</i>

	Liczba miejsc garażowych i postojowych	<i>1 miejsce w garażu i 1 miejsce postojowe na lokal</i>
	Dostępne media w budynku	<i>Kanalizacja, centralne ogrzewanie, ciepła i zimna woda użytkowa, wentylacja mechaniczna (bez jednostki centralnej), klimatyzacja (przygotowanie instalacji dla mieszkańców), instalacja energetyczna, oświetleniowa wewnętrzna i zewnętrzna, teletechniczna.</i>
	Dostęp do drogi publicznej	<i>Tak, wjazd do budynku od ul. Kępińskiej</i>
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie albo zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	<i>Zgodnie z rzutem kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego stanowiącym Załącznik nr 2.</i>	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	<i>Określenie powierzchni i układu pomieszczeń na rzucie Załącznik nr 2. Zakres i standard prac wykończeniowych stanowią Załącznik nr 3 do Prospektu Informacyjnego.</i>	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	<i>Nie dotyczy</i>	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	<i>Nie dotyczy</i>	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	<i>Nie dotyczy</i>	
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	<i>Nie dotyczy</i>	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	<i>Nie dotyczy</i>	

Podpis osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Indywidualna kalkulacja ceny.
 2. Karta lokalu z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego oraz określenie powierzchni i układu pomieszczeń na rzucie.
 3. Standard prac wykończeniowych.
 4. Wzór umowy deweloperskiej.
 5. 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).
-