

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego.

Data sporządzenia prospektu 17.07.2026 r.



**PROSPEKT INFORMACYJNY
DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO P.N.
„APARTAMENTY RUSŁKI”**

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	A&I AHOUSE SP. Z O.O. KRS: 0001055034	
Adres	GRODZISK MAZOWIECKI 05-825, UL. NADARZYŃSKA 25	
Numer NIP i REGON	NIP 529 184 90 90	REGON 526223454
Numer telefonu	+48 722 102 102	
Adres poczty elektronicznej	BIURO@AHOUSE.COM.PL	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	WWW.AHOUSE.COM.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	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
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, nie toczyło się i nie toczy się
---	--------------------------------------

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO⁴³⁾

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	GRODZISK MAZOWIECKI, DZ. NR EW. 28 OBRĘB 0033, GMINA GRODZISK MAZOWIECKI, RUSAŁKI 2A, 2B	
Numer księgi wieczystej	WA1G/00078263/6	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	NIE	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	NIE DOTYCZY, KSIĘGA WIECZYSTA JEST PROWADZONA	
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) 1. Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. - 240m 2. Stacja Paliw MOL - 300m 3. KFC – 310m 4. Galeria handlowa – 330m 5. "WOCAR" - warsztat samochodowy – 380m 6. Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa - 310m 7. Linia kolejowa – 470m 8. Szkoła Podstawowa nr 2 i Hala Sportowa wraz z boiskiem – 700m 9. Parafia Miłosierdzia Bożego - 850m	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Na terenie planowanej inwestycji nie obowiązuje plan ogólny, przy czym Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim dnia 26.06.2024 r. podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Grodzisk Mazowiecki. Dostęp: https://bip.grodzisk.pl/m,5049,plan-ogolny.html Na terenie planowanej inwestycji obowiązuje Uchwała nr 978/2023 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 czerwca 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki. Dostęp: https://bip.grodzisk.pl/m,715,studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego.html Na terenie planowanej inwestycji obowiązuje Uchwała nr 678/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 13 lipca 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodziska Mazowieckiego Jednostka D. Dostęp: https://bip.grodzisk.pl/Article/get/id,19169.html oraz Uchwała nr 1083/2023 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 18 grudnia 2023 r. opublikowana w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego poz. 2201 z dnia 16.02.2024 r. zgodnie z ustawą z 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych na realizację inwestycji. Dostęp: https://edziennik.mazowieckie.pl/WDU_W/2024/2201/akt.pdf
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne ⁴⁾	

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Teren oznaczony symbolem D158-MN Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, Przeznaczenie uzupełniające: - usługi nieuciążliwe wbudowane i wolnostojące, - garaże, obiekty małej architektury, zieleni urządzona, sieci infrastruktury technicznej
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie określono
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie określono
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	15%
	Maksymalna wysokość zabudowy	12 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	70%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny 3 miejsca postojowe na 100m ² pow. usługowej
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	a) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych, co najmniej 70% powierzchni działki b) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów należy wprowadzać urządzenia spełniające aktualnie obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, preferowane są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych, c) dopuszcza się stosowanie kominków opalanych drewnem, jedynie jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów, d) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich, e) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych, f) nakazuje się wyznaczenie miejsc do tymczasowego gromadzenia i segregacji odpadów komunalnych w oddzielnych pojemnikach zgodnie z przepisami odrębnymi, g) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów powstałych jedynie na obszarze działki lub nieruchomości, h) zakazuje się przeprowadzania odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, ścieków i tym podobnych;
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Teren nie znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią /nie dotyczy

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie ustala się z uwagi na niewystępowanie przedmiotu zapisów
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie określono
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Na obszarze planu docelowo zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie za pośrednictwem gminnej sieci wodociągowej przy rozbudowie sieci w oparciu o przewody magistralne doprowadzające wodę z miejskiej sieci wodociągowej. Na obszarze planu docelowo ścieki sanitarne odprowadzane będą do miejskiej oczyszczalni ścieków za pomocą sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się funkcjonowanie indywidualnych ujęć wód podziemnych do celów spożywczych i bytowych do czasu wybudowania miejskiej sieci wodociągowej. Dopuszcza się użytkowanie istniejących ujęć wody do celów gospodarczych po realizacji sieci wodociągowej. Nakazuje się stosowanie rozdzielnych instalacji do rozprowadzania wody uzdatnionej oraz wody z ujęć indywidualnych. Obowiązuje realizacja obiektów obsługi technicznej jako elementów zabudowy ściśle związanych z obiektami budowlanymi odpowiadającymi przeznaczeniu tych terenów. Obowiązuje prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny komunikacji drogowej oraz przez tereny dróg wewnętrznych. Szerokość pasów technicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną w liniach rozgraniczających tereny komunikacji drogowej winna umożliwiać usytuowanie ww. urządzeń w zgodności z obowiązującymi przepisami dotyczącymi budowy i eksploatacji dróg. W pasach z infrastrukturą elektroenergetyczną nie wolno sadzić drzew, budować obiektów oraz składować materiałów. Na terenach ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: 1) obowiązuje podłączenie wszystkich budynków do sieci elektroenergetycznej umożliwiającej pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki; 2) obowiązuje podłączenie wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi do sieci wodociągowej, przyłącza wodociągowe muszą mieć parametry techniczne umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania; 3) obowiązuje podłączenie wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi do sieci

		kanalizacyjnej sanitarnej; 4) zakazuje się odprowadzenia ścieków do gruntu i realizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków. Nakazuje się stosowanie rozdzielnej kanalizacji sanitarnej i deszczowej; 5) obowiązuje wyposażenie wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją. Jako źródło energii cieplnej należy stosować urządzenia spełniające odpowiednie normy o możliwie najniższej emisji substancji niekorzystnie oddziałujących na środowisko opalanych paliwami takimi jak: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, odnawialne źródła energii lub inne ekologiczne źródła energii. Dopuszcza się lokalne systemy grzewcze, z docelowym wykluczeniem systemów opartych o paliwa stałe nieodnawialne; 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych, podjazdów i parkingów o powierzchni poniżej 200m² - bezpośrednio do gruntu, pod warunkiem zagospodarowania wód opadowych w granicach nieruchomości; 7) odprowadzanie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych według przepisów odrębnych.
Ustalenia obowiązujące uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Typ zabudowy: mieszkaniowa wielorodzinna o charakterze śródmiejskim
	Maksymalna intensywność zabudowy	2,8 (wg studium)
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	0,1 – 2,8 bez określenia "nadziemna" (wg studium)
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	42%
	Maksymalna wysokość zabudowy	15 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	27,9%
	Liczba budynków	2
	Liczba mieszkań	Minimalna – 100 Maksymalna - 132
	Powierzchnia użytkowa mieszkań	Minimalna – 28m ² Maksymalna - 60m ²
	Maksymalna ilość kondygnacji	Kondygnacje nadziemne – 4 Kondygnacje podziemne – 1
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny o powierzchni do 60 m ²

	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Wpływ na środowisko: Inwestycja mieszkaniowa nie stanowi przedsięwzięcia mogącego zawsze lub znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi; Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 27,9%; Sposób odprowadzania odpadów: gromadzone w śmietniku wbudowanym w bryłę budynków. Ustala się realizację zieleni urządzonej niskiej i wysokiej na gruncie rodzimym i na dachach garaży wraz z terenem rekreacyjnym dla mieszkańców; inwestycja mieszkaniowa ma charakter nieuciążliwy dla środowiska; żadne parametry wielkościowe inwestycji mieszkaniowej, w tym powierzchnia zabudowy, powierzchnia garaży nie stanowią przedsięwzięcia mogącego zawsze lub znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi; teren objęty inwestycją nie jest objęty żadną z form ochrony przyrody na podstawie przepisów o ochronie przyrody.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Teren nie znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią /nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Teren objęty inwestycją nie znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie określono
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Realizację dwóch zjazdów zapewniających dojazd do garaży podziemnych, naziemnych stanowisk postojowych, dostęp do budynków; Komunikacja wewnętrzna: wyjścia z klatek schodowych na wewnętrzny dziedziniec oraz na zewnątrz w stronę ciągów komunikacyjnych ogólnodostępnych; Dostęp do dróg publicznych: pośrednio poprzez ulicę Rusałki i częścią ulicy Leonida Teligi (fragment nie będący drogą publiczną), które stanowią wewnętrzne drogi osiedlowe, połączone z drogą publiczną – ulicą Leonida Teligi. Drogi wewnętrzne jak i docelowa ulica Leonida Teligi spełniają wymagania w zakresie szerokości min. 6,0 m; Parkowanie na terenie własnym w garażach podziemnych i stanowiskach naziemnych.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych ustala się: odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej miejskiej, odprowadzanie ścieków z garaży do kanalizacji sanitarnej po podczyszczeniu w separatorach substancji ropopochodnych zlokalizowanych w przestrzeniach garaży podziemnych W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, ustala się: odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, do

		dwóch zbiorników podziemnych w celu retencjonowania wód opadowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych; W zakresie gospodarki odpadami ustala się: gromadzenie i wywożenie na wysypisko zgodnie z warunkami obowiązującymi w zakresie gospodarki odpadami na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki. Powiązanie inwestycji z uzbrojeniem terenu nastąpi poprzez: Sieć wodociągową zlokalizowaną w ulicy Rusałki. Sieć kanalizacyjną zlokalizowaną w ulicy Rusałki. Sieć gazową zlokalizowaną w ulicy Rusałki. Sieć elektroenergetyczną zlokalizowaną w ulicy Rusałki. Sieć telekomunikacyjną zlokalizowaną w ulicach Rusałki i Romualda Teligi.
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 inwestycyjnym⁵⁾	Przeznaczenie terenu	D147-MN, D155-MN, D158MN przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe wbudowane i wolnostojące, garaże, obiekty małej architektury, zieleń urządzone, sieci infrastruktury technicznej. D1471-MW przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi nieuciążliwe, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej wbudowane i wolnostojące, przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obiekty małej architektury, zieleń urządzone, sieci infrastruktury technicznej, parkingi, w tym parkingi wielopoziomowe i parkingi podziemne. D156-ZL, D157-ZL przeznaczenie terenu: las D150-KD-W, D154-KD-W, D159-KD-W przeznaczenie terenu: obsługa komunikacji drogowej, drogi wewnętrzne MW przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzone, urządzenia sportowe, place zabaw, parkingi, przeznaczenie dopuszczalne: pojazdy, wbudowane lokale usługowe, małe obiekty handlowe, obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna; KD-L przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej, przeznaczenie towarzyszące: obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego, przeznaczenie dopuszczalne: obiekty służące komunikacji publicznej, ścieżki pieszo rowerowe, zatoki postojowe, zieleń urządzone, infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;
	Maksymalna intensywność zabudowy	D147-MN, D155-MN, D158MN – nie ustalono D1471-MW – nie ustalono MW – 1,8 D156-ZL, D157-ZL, D150-KD-W, D154-KD-W, D159-KD-W, KD-L – brak możliwości zabudowy
	Maksymalna i minimalna	D147-MN, D155-MN, D158MN – nie ustalono

	nadziemna intensywność zabudowy	D1471-MW – nie ustalono MW – 0,1- 1,8 – bez określania “nadziemna” D156-ZL, D157-ZL, D150-KD-W, D154-KD-W, D159-KD-W, KD-L – brak możliwości zabudowy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	D147-MN – 50% D155-MN – 40% D158MN – 15% D1471-MW – 50% MW – nie określono D156-ZL, D157-ZL, D150-KD-W, D154-KD-W, D159-KD-W, KD-L – brak możliwości zabudowy
	Maksymalna wysokość zabudowy	D147-MN – 12m D155-MN – 12m D158MN – 12m D1471-MW – nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się realizację trzeciej w bryle dachu czterech kondygnacji nadziemnych, MW – 15 m i nie więcej niż IV kondygnacje nadziemne dla budynków mieszkalnych; 6,5 m dla budynków gospodarczych i garaży, D156-ZL, D157-ZL, D150-KD-W, D154-KD-W, D159-KD-W, KD-L – brak możliwości zabudowy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	D147-MN – 40% D155-MN – 50% D158MN – 70% D1471-MW – 25% MW – 30% D156-ZL, D157-ZL, D150-KD-W, D154-KD-W, D159-KD-W – nie określono KD-L – 0,1%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	D147-MN – co najmniej 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny, 3 miejsca postojowe na 100m ² pow. usługowej D155-MN – co najmniej 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny, 3 miejsca postojowe na 100m ² pow. usługowej D158MN – co najmniej 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny, 3 miejsca postojowe na 100m ² pow. usługowej D1471-MW - 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny, - 3 miejsca postojowe na 100m ² powierzchni użytkowej dla biur, banków i administracji, - 2 miejsca postojowe na 100m ² powierzchni użytkowej usług handlu oraz innych usług nie wymienionych powyżej, MW – 2 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie, ale nie mniej niż 1 miejsce na 60 m ² powierzchni mieszkalnej D156-ZL, D157-ZL, D150-KD-W, D154-KD-W, D159-KD-W, KD-L – nie określono
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu NIE DOTYCZY – OBOWIĄZUJE Uchwała nr 1083/2023 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 18 grudnia 2023 r. opublikowana w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego poz. 2201 z dnia 16.02.2024 r.

inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	NIE DOTYCZY
	forma architektoniczna	NIE DOTYCZY
	usytuowanie linii zabudowy	NIE DOTYCZY
	intensywność wykorzystania terenu	NIE DOTYCZY
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	NIE DOTYCZY
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	NIE DOTYCZY
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	NIE DOTYCZY
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	NIE DOTYCZY
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	NIE DOTYCZY
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	NIE DOTYCZY
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	NIE DOTYCZY
	nadziemna intensywność zabudowy	NIE DOTYCZY
	wysokość zabudowy	NIE DOTYCZY
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Uchwała nr 678/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 13 lipca 2010 r.: Tereny MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna Tereny MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna Tereny W - obiekty i urządzenia wodociągowe Tereny U/UC - zabudowa usługowa mieszana, usługi handlu w tym obiekty handlowe o powierzchni powyżej 2000m² Tereny ZL – las Tereny Z - zieleń nieurządzona Tereny U – zabudowa usługowa mieszana Tereny MM/U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna, usługi Tereny MN/U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi Tereny UK – zabudowa usługowa kulturalna Tereny MW/U - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi Tereny UH – zabudowa usługowa handlowa

		Tereny WS – wody powierzchniowe Tereny K – obiekty i urządzenia kanalizacyjne tereny KD-Z, KD-D, KD-W, KD-L – tereny komunikacji drogowej. W tym w trakcie realizacji Przebudowa drogi wojewódzkiej nr 719 w zakresie ścieżki pieszo – rowerowej na odcinku od km 34+707 do km 35+208 wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Zadanie obejmuje budowę ścieżki po północnej stronie ul. Królewskiej - drogi wojewódzkiej nr 719 Uchwała nr 571/2021 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 sierpnia 2021 r. Tereny MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna Tereny MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna Tereny KDP – parking, garaże Tereny MW/U - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług Tereny U/UC -usługi w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² Tereny KD-GP – droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego Tereny KD-L, KD-Z, KD-D, KDW – tereny komunikacji drogowej Uchwała nr 477/2021 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 24 lutego 2021 r. Tereny MN/U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna Tereny MN-U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi Tereny MNL – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach z zielenią o charakterze leśnym Tereny U/UC - usługi w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m². W tym w trakcie realizacja budowy budynku żłobka i przedszkola przy ul. Okrężnej Tereny KD-GP – droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego Tereny KD-Z, KDW, KD-D – tereny komunikacji drogowej Uchwała nr 563/2017 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 czerwca 2017 r. Tereny U/UC - usługi w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² Tereny MN/U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna Tereny U/MN - usługi Tereny KD-Z, KD-D, KD-L – tereny komunikacji drogowej Uchwała nr 242/2015 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 23 września 2015 r. Tereny MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna Tereny ZP - zieleń urządzona Tereny MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna Tereny MN-U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi Tereny UK - usługi kultury. W tym w trakcie realizacja rozbudowy Pawilonu Kultury przy ul. W. Westfala Tereny UO/US - usługi oświaty, usługi sportu Tereny KDP – parkingi w poziomie terenu Tereny KD-D, KDW, KD-Z – tereny komunikacji drogowej Uchwała Nr 812/2022 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 września 2022 r. Tereny WS - wody powierzchniowe stojące oraz ciekі naturalne i przekształcone Tereny Z - zieleń Tereny MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna Tereny ZL – las
--	--	---

		Tereny ZP - zieleń parkowa Tereny K - urządzenia kanalizacji deszczowej Tereny U – zabudowa: usług, rzemiosła Tereny U/P - produkcja, przemysł, składy i magazyny, administracja, usługi Tereny KD-W, KD-Z, KD-D- komunikacja drogowa Uchwała Nr 812/2022 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 września 2022 r. wraz z Rozstrzygnięciem nadzorczym nr WNP-I.4131.282.2022.MW1 Wojewody Mazowieckiego z dnia 8 listopada 2022 r. Tereny UP – produkcja, składy i magazyny, usługi Tereny KDD, KD-Z, KDW - drogi Uchwała nr 345/2001 rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 marca 2001 roku wraz z Uchwałą nr 33/2002 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 grudnia 2002 r. Tereny PS/U - zabudowa produkcyjno-składowa, usługowa Tereny MN/U -zabudowa mieszkaniowo-usługowa nieuciążliwa Tereny Z1/2, D1/2 - komunikacja kołowa Uchwała nr 476/2021 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 24 lutego 2021 r. Tereny UP - produkcja, w szczególności parki technologiczne, składy i magazyny, usługi w szczególności centra kongresowo-wystawiennicze, instytuty badawcze, inkubatory przedsiębiorczości Tereny KD-D, KD-Z – drogi publiczne Uchwała nr 55/VII/03 Rady Miasta Milanówka z dnia 17 czerwca 2003 r. Tereny MNu,K,EE – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych Tereny KL,ZI,EE - Teren komunikacji kołowej wraz z zielenią izolacyjną, z dopuszczeniem realizacji urządzeń i instalacji elektroenergetycznych (stacji trafo) Teren MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna Tereny K, KX –komunikacja kołowa i piesza Uchwała Nr 53/VII/03 Rady Miasta Milanówka z dnia 2003-06-17 Tereny W – wody otwarte Tereny U, MN - usługi nieuciążliwe, zabudowa mieszkaniowo-usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Tereny Z - zieleń leśna Tereny KD – komunikacja Tereny KX – komunikacja rowerowa Tereny CP, W, EE - Ciąg pieszy ustalony planem wraz z terenami wód (istniejący rów) Tereny KD, KX,ZI - Ulica dojazdowa wraz z towarzyszącą ścieżką rowerową oraz zielenią izolacyjną Uchwała Nr 375/XLIV/02 Rady Miasta Milanówka z dnia 2002-03-26 Tereny Z - zieleń ochronna Tereny MN – tereny mieszkaniowe Uchwała Nr 201/LVIII/98 Rady Milanówka z dnia 1998-06-16 Strefa II i III – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna Tereny PKP – Polskie Koleje Państwowe
--	--	---

	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Rozbudowa, nadbudowa, przebudowa budynku mieszkalnego wolnostojącego, jednorodzinnego na dz. nr ew. 103/3 obr. 05-19 ul. Zarzeczna, Milanówek (decyzja nr 22/2025 z dn. 14.02.2025r.) Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na dz. nr ew. 102 obr. 05-20 ul. Zamenhofa i ul. Wojska Polskiego, Milanówek (Decyzja nr 26/2025 z dn. 26.02.2025r.) Przebudowa i rozbudowa budynku jednorodzinnego mieszkalnego wolnostojącego oraz budowa budynku wolnostojącego garażowego na dz. nr ew. 190, 194 obr.05-19 ul. Krucza, Milanówek (Decyzja nr 61/2025 z dn. 23.05.2025 r.) Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego dwulokalowego na dz. nr ew. 185 obr. 05-19 ul. Krucza, Milanówek (Decyzja nr 77/2025 z dn. 10.07.2025r.) Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego dwulokalowego na dz. nr ew. 187 obr. 05-19 ul. Krucza, Milanówek (decyzja 81/2025 z dn. 23.07.2025r.) Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego dwulokalowego na dz. nr ew. 193 obr.05-19, boczna od ul. Kruczej, Milanówek (Decyzja nr 84/2025 z dn. 30.07.2025r.)
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach (znak WŚO.OŚ.6220.1.15.2024.8) dla przedsięwzięcia polegającego na rozbudowie istniejącego zakładu firmy Greiner Packagine Sp.z o.o. o halę magazynową oraz budynek socjaln-biurowy przy ul. Plantowej 16 w Grodzisku Mazowieckim dz. Nr ew. 3/1 oraz 3/2 obręb 0008 w Grodzisku Mazowieckim Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach (znak WŚO.OŚ.6220.1.22.2023.7) dla inwestycji polegającej na rozbudowie i przebudowie budynku magazynowego i produkcyjnego z zapleczem biurowo-socjalnym na działkach nr ew. 6, 7/1, 7/2, 8 obręb 0013 w Grodzisku Mazowieckim przy ulicy Słowackiego 25 Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach (znak WŚO.OŚ.6220.1.01.2025.2) dla inwestycji polegającej na wykonaniu urządzenia umożliwiającego pobór wody podziemnej o zdolności poboru 40m³/h - otwór studzienny nr 1 ujmujący wodę z utworów trzeciorzędowych - oligoceńskich, na potrzeby wodociągu miejskiego w Grodzisku Mazowieckim, na działce nr ew. 35 obręb 0049 w Grodzisku Mazowieckim. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach z dn. 31.03.20225r. dla przedsięwzięcia polegającego na „Wykonanie urządzenia wodnego - studni OI-1 dla miejskiego ujęcia wód podziemnych przy ulicy Dębowej w Milanówku”, na terenie działki o numerze ewidencyjnym 66/2, obręb 06-01 Milanówek
	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	brak
	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
	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
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 1095/25 z dnia 28 lipca 2025 r. wydana przez Starostę Grodziskiego	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	NIE DOTYCZY, ZOSTANIE WSKAZANA PO ZAKOŃCZENIU ROBÓT BUDOWLANYCH	

Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	NIE DOTYCZY, INWESTYCJA DOTYCZY BUDYNKU WIELORODZINNEGO	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	NIE DOTYCZY, INWESTYCJA DOTYCZY BUDYNKU WIELORODZINNEGO	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	PLANOWANY TERMIN ROZPOCZĘCIA ROBÓT - marzec 2026 r. PLANOWANY TERMIN ZAKOŃCZENIA ROBÓT - sierpień 2028 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	2
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Budynki usytuowane od granic działki w odległości minimum: 9,22m, 4,00m, 5,23m, 6,17m Budynki między sobą usytuowane jako przylegające do siebie
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego wskazana w prospekcie oraz jego załącznikach została wskazana zgodnie z projektem budowlanym biorąc pod uwagę zasady zawarte w Polskiej Normie dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie PN ISO 9836:2022-7 obowiązującej na dzień złożenia wniosku o pozwolenia na budowę z uwzględnieniem zasad wynikających z Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, tj. biorąc pod uwagę, że: (i) powierzchnię użytkową pomniejsza się o powierzchnię: przekroju poziomego wszystkich wewnętrznych przegród budowlanych, przejść i otworów w tych przegrodach, przejść w przegrodach zewnętrznych, balkonów, tarasów, loggii, schodów wewnętrznych i podestów w lokalach mieszkalnych wielopiętrowych, nieużytkowych poddaszy, (ii) powierzchnię użytkową powiększa się o powierzchnię: antresol, ogrodów zimowych oraz wbudowanych, ściennych szaf, schowków i garderób, (iii) przy określaniu powierzchni użytkowej powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m zalicza się do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m - w 50%, natomiast o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie, (iv) powierzchnia użytkowa obliczana jest w metrach kwadratowych z dokładnością do 0,01 m ² . Ostateczna powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego zostanie ustalona po wybudowaniu Budynku Mieszkalnego na podstawie inwentaryzacji powykonawczej sporządzonej przez uprawnioną osobę na koszt i zlecenie Dewelopera.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	ŚRODKI WŁASNE 30% ŚRODKI Z WPŁAT KLIENTÓW 70%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	NIE DOTYCZY
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*

	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	Stawka zostanie określona zgodnie z treścią rozporządzenia obowiązującego na dzień rozpoczęcia sprzedaży w rozumieniu art. 5 pkt 12) Ustawy. <i>Na dzień sporządzenia prospektu obowiązująca stawka wynosi 0.45%.</i>
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Szczegółowe zasady funkcjonowania otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wynikają z umowy o prowadzenie rachunku powierniczego z dnia ____ roku zawartego z ____ (dalej „Bank”), które muszą być zgodne z ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszem Gwarancyjnym (dalej „Ustawa”). Główne zasady funkcjonowania MRP to: Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy (dalej „MRP”) – to należący do dewelopera rachunek powierniczy, o którym mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej albo w jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 Ustawy (dalej łącznie „umowa deweloperska”), z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego („Harmonogram”) będącym częścią niniejszego Prospektu Informacyjnego . Nabywca będzie dokonywał wpłat na indywidualny rachunek (subkonto/rachunek wirtualny) nadany do MRP dewelopera zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego , określonego w Harmonogramie. Bank prowadzący MRP ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy, a na żądanie Nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy deweloperskiej, której stroną jest Nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z MRP w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego , dla którego jest prowadzony ten rachunek. W związku z realizacją przez dewelopera umowy deweloperskiej, 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 , w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w Harmonogramie i ceny lokalu mieszkalnego. W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w Harmonogramie, Bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne z ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu 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. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie MRP obciążają Dewelopera.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy		
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	ETAP I – 20% zaawansowania przedsięwzięcia deweloperskiego Nabycie praw do nieruchomości, zakup projektu budowlanego i uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, roboty przygotowawcze, wykonanie wykopu 40%, wykonanie płyty fundamentowej 40% - planowany termin wykonania do 30.08.2026 ETAP II – 10% zaawansowania przedsięwzięcia deweloperskiego wykonanie wykopu pod budynek 100%, wykonanie płyty fundamentowej 100%, konstrukcja podziemia (bez wjazdów do garażu), strop nad kondygnacją -1 (z wyłączeniem otworów technologicznych) - planowany termin wykonania do 30.10.2026	

	ETAP III – 10% zaawansowania przedsięwzięcia deweloperskiego - konstrukcja budynku - parter, I piętro (ściany, słupy, stropy, bez ścian wypełniających) planowany termin wykonania do 30.01.2027 ETAP IV – 13% zaawansowania przedsięwzięcia deweloperskiego konstrukcja budynku II piętro, III piętro - (ściany, słupy, stropy, balkony, biegi schodowe, bez ścian wypełniających)- planowany termin wykonania do 30.04.2027 ETAP V – 13% zaawansowania przedsięwzięcia deweloperskiego wykonanie ścian murowanych zewnętrznych budynku z wyłączeniem otworów technologicznych, wykonanie ścian murowanych wewnętrznych budynku, z wyłączeniem otworów technologicznych i zamknięć szachtów instalacyjnych, montaż stolarki okiennej z wyłączeniem otworów technologicznych, instalacje elektryczne podtynkowe 50%, instalacje sanitarne - piony 50%, - planowany termin wykonania do 30.07.2027 ETAP VI – 12% zaawansowania przedsięwzięcia deweloperskiego wykonanie warstw stropodachu, instalacje elektryczne podtynkowe 90%, wykonanie tynków wewnętrznych 50%, instalacje sanitarne piony 100%, elewacje 50% - planowany termin wykonania do 30.11.2027 ETAP VII – 12% zaawansowania przedsięwzięcia deweloperskiego Instalacje elektryczne podtynkowe 100%, wykonanie tynków wewnętrznych 100%, wykonanie instalacji sanitarnych pod posadzkowych, wykonanie posadzek w lokalach mieszkalnych, montaż osprzętu instalacyjnego 50%, montaż wind, elewacje 80% - planowany termin wykonania do 30.02.2028 ETAP VIII – 10% zaawansowania przedsięwzięcia deweloperskiego elewacja 100%, montaż osprzętu instalacyjnego 100%, montaż stolarki drzwiowej wewnętrznej i zewnętrznej, wykonanie pozostałych posadzek, wyposażenie kotłowni, sieci zewnętrzne i przyłącza do budynku, wykończenie części wspólnych tj. malowanie, zabudowy meblowe, oświetlenie, flisy. Zagospodarowanie terenu.- planowany termin wykonania do 30.08.2028
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Waloryzacji ceny nie stosuje się. Cena przedmiotu umowy może ulec zmianie tylko w przypadku zmiany stawki VAT lub zmiany powierzchni użytkowej lokalu, zgodnie z postanowieniami Umowy Deweloperskiej. W przypadku zmiany stawki podatku VAT: - w przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia od umowy z powodu podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT), kwoty przypadające do zapłaty po dniu podwyższenia stawki tego podatku zostaną podwyższone o kwotę wynikającą ze wzrostu tej stawki w terminie wskazanym przez Dewelopera, nie krótszym niż 14 dni od dnia doręczenia Nabywcy stosownego wezwania, - w przypadku obniżenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) przed dokonaniem przez Nabywcę pełnego rozliczenia Ceny w stosunku do stawek obowiązujących w dniu zawarcia niniejszej umowy, Deweloper odpowiednio obniży Cenę w taki sposób, że do kwot przypadających do zapłaty po dniu obniżenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) odliczy podatek, - w przypadku zmiany Ceny wynikającej ze zmiany stawek podatku od towarów i usług (VAT) i nieskorzystania przez Nabywcę z prawa do odstąpienia od umowy Deweloper doręczy Nabywcy nowy harmonogram płatności, uwzględniający zmianę stawki podatku od towarów i usług (VAT). W przypadku zmiany powierzchni użytkowej: - w przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy planowaną powierzchnią użytkową Lokalu Mieszkalnego wskazaną w umowie deweloperskiej a powierzchnią wynikającą z ostatecznego obmiaru dokonanego po jego wybudowaniu Strony dokonają rozliczenia zaś podstawą do określenia ostatecznej Ceny Lokalu Mieszkalnego będzie iloczyn m² ostatecznej powierzchni użytkowej oraz ceny za 1 m² powierzchni użytkowej (wskazanej w §4 ust. 1 lit. a umowy deweloperskiej, z zastrzeżeniem prawa Nabywcy do odstąpienia zgodnie z §7 ust. 2 umowy deweloperskiej,

**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

1. Zgodnie z art. 43 ust. 7 i 8 Ustawy deweloperskiej Deweloper ma prawo odstąpić od umowy:
 - 1) Jeżeli Nabywca nie zapłaci w terminie którejkolwiek z rat określonych w umowie, jednakże dopiero po bezskutecznym upływie wyznaczonego 30 (trzydziesto-) dniowego terminu na spłatę zaległości, liczonego od dnia doręczenia Nabywcy pisemnego wezwania, chyba że niespełnienie świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. W przypadku odstąpienia od umowy Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu Mieszkalnego.
 - 2) W przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu Mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawo własności Lokalu Mieszkalnego, pomimo dwukrotnego doręczenia Nabywcy wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni, chyba że niestawienie Nabywcy spowodowane jest działaniem siły wyższej. W przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu Mieszkalnego.
2. Zgodnie z umową deweloperską **Nabywca ma prawo odstąpić od umowy** w przypadku wystąpienia różnicy większej niż +/- 2% (plus minus dwa procent) pomiędzy projektowaną powierzchnią użytkową Lokalu Mieszkalnego a powierzchnią użytkową Lokalu Mieszkalnego wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej. Prawo to Nabywca może wykonać poprzez złożenie odpowiedniego oświadczenia na piśmie w terminie 14 (czternaście) dni od dnia, w którym Deweloper poinformował Nabywcę o powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego wynikającej z inwentaryzacji powykonawczej. Nabywca obowiązany jest również do wyrażenia w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym zgody na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu Mieszkalnego ujawnionego na podstawie umowy deweloperskiej w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości.
3. W przypadku podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) mającej wpływ na wysokość Ceny przed dokonaniem przez Nabywcę pełnego rozliczenia Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej. Powyższe prawo Nabywca może wykonać przez złożenie odpowiedniego oświadczenia na piśmie w terminie 14 (czternaście) dni od dnia poinformowania o powyższym przez Dewelopera. Nabywca obowiązany jest wyrazić w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu Mieszkalnego ujawnionego na podstawie umowy deweloperskiej w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości. Nieskorzystanie przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia w powyższym terminie oznacza utratę możliwości skorzystania przez Nabywcę z tego uprawnienia w terminie późniejszym.
4. **Poza przypadkami określonymi w ustępach poprzedzających, zgodnie z art. 43 ust. 1 Ustawy deweloperskiej Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej**, jeżeli:
 - 1) umowa nie zawiera elementów wymienionych w art. 35 Ustawy deweloperskiej;
 - 2) informacje zawarte w umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach (z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej);
 - 3) deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach;
 - 4) dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu zawarcia umowy deweloperskiej;
 - 5) Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy Deweloperskiej;
 - 6) Deweloper nie przeniesie na Nabywcę prawa własności Lokalu Mieszkalnego w terminie określonym w umowie deweloperskiej;
 - 7) Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z

	innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy deweloperskiej oraz §3 ust. 6 Umowy deweloperskiej; w tym przypadku Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy oraz §3 ust. 6 umowy deweloperskiej, 8) Deweloper 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) Deweloper nie wykona obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie; 10) Deweloper nie usunie wady istotnej Lokalu, na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy deweloperskiej, 11) rzeczoznawca stwierdzi istnienie wady istotnej, o której mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy deweloperskiej, 12) syndyk zażąda wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe 5. W przypadkach, o których mowa w ust. 3 pkt 1) – 5) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia. 6. W przypadku, o którym mowa: - w ust. 3 pkt 6) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej, Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120 (sto dwadzieścia) dniowy termin na przeniesienie własności przedmiotu niniejszej umowy deweloperskiej wraz z prawami z nim związanymi, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia, której wysokość będzie równa wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie liczonych od Ceny zakupu, od dnia, w którym upłynął termin na przeniesienie na Nabywcę prawa, o którym mowa w art. 1 Ustawy deweloperskiej, do dnia odstąpienia od umowy deweloperskiej bądź przeniesienia na Nabywcę prawa, o którym mowa w art. 1 Ustawy deweloperskiej, - w ust. 3 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3. - w ust. 3 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia, - w ust. 3 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. W przypadku odstąpienia od umowy zgodnie z art. 43 Ustawy Deweloperskiej przez jedną ze stron, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej. 7. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 43 Ustawy Deweloperskiej, strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu tych oświadczeń. 8. W każdym przypadku skutecznego odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera lub Nabywcę bądź jej rozwiązania przez strony, Deweloper zwróci Nabywcy wpłacone środki, z uwzględnieniem ewentualnego potrącenia należnej Deweloperowi kary umownej, w terminie 30 (trzydziestu) dni licząc od dnia doręczenia Deweloperowi przez Nabywcę zgody Nabywcy na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczenia wynikającego z zawartej umowy deweloperskiej, a zwrot nastąpi przelewem na wskazany przez Nabywcę rachunek bankowy. 9. W terminie 30 (trzydziestu) 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 roku o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat Nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6) Ustawy deweloperskiej, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z
--	--

	odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.
INNE INFORMACJE⁴⁴⁾	
I. Informacja: Deweloper informuje, że na dzień sporządzenia prospektu nie istnieją żadni wierzyciele hipoteczni, w związku z czym nie istnieją (jako bezprzedmiotowe) zgody tychże wierzycieli na bezobciążeniowe wyodrębnienie Lokalu i przeniesienie jego własności. II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z: • aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości; • aktualnym wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, • pozwoleniem na budowę; • sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata (Deweloper został zarejestrowany w KRS w dniu 29 sierpnia 2023 roku), • projektem budowlanym. III. Informacja: <i>[informacje zostaną uzupełnione po zawarciu umowy o prowadzenie rachunku powierniczego]</i> Środki pieniężne zgromadzone w [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy], prowadzącym/prowadzącej otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843). Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów: ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec ING BANK ŚLĄSKI S.A. [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy], w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik, limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro, podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym, wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy, wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych, 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/.	

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	, zł	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 m ²	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	0 000,00 zł/m ²	
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	30.04.2029 r.	
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	1 podziemna 4 naziemne
	Technologia wykonania	TRADYCYJNA MUROWANA
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Załącznik nr 4
	Liczba lokali w budynku	Budynek A – 58 lokali Budynek B – 68 lokali
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	126
	Dostępne media w budynku	woda z sieci wodociągowej odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej ogrzewanie gazowe energia elektryczna
	Dostęp do drogi publicznej	pośrednio poprzez ulicę Rusatki i częścią ulicy Leonida Teligi (fragment nie będący drogą publiczną), które stanowią wewnętrzne drogi osiedlowe, połączone z drogą publiczną – ulicą Leonida Teligi.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Załącznik nr 1 - karta lokalu mieszkalnego	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Załącznik nr 1 – karta lokalu mieszkalnego Załącznik nr 4 – standard Inwestycji i Lokalu mieszkalnego	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy, zaświadczenie zostanie uzyskane po dopuszczeniu budynku do użytkowania	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy, ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego nastąpi w wykonaniu umowy deweloperskiej	

Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy, lokal użytkowy nie jest przedmiotem umowy
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy, lokal użytkowy nie jest przedmiotem umowy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy, lokal użytkowy nie jest przedmiotem umowy

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego - karta Lokalu.
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), wraz z rzutem miejsc parkingowych.
4. Standard Inwestycji i Lokalu mieszkalnego.
5. Rzut z zaznaczeniem lokalizacji miejsca garażowego.
6. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem komórki lokatorskiej.