

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego. Data sporządzenia prospektu **26.05.2026**

PROSPEKT INFORMACYJNY
Dot. przedsięwzięcia deweloperskiego

**Budowy 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych
dwulokalowych „Zimowa Residence”**

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Zimowa Residence Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Gdańsku – Północ w Gdańsku pod nr KRS 0001196492,	
Adres	Siedziba: ul. Budowlanych 72, 80-298 Gdańsk Biuro handlowe: ulica Zimowa, wjazd od Wiosennej 34, 05-500 Nowa Iwiczna, działki: 584/7, 584/6, 584/5, 584/4, 584/3, 584/8, Położenie nieruchomości 52°5'32" N 21°0'24" E	
Numer NIP i REGON	NIP: 9571193379	REGON: 54281560400000
Numer telefonu	+48 607 758 573	
Adres poczty elektronicznej	biuro@zimowaresidence.pl	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	zimowaresidence.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	Osiedle GODEBSKIEGO, Lokalizacja: 05-090 Janki, ul. Cypriana Godebskiego
Data rozpoczęcia	20-07-2020 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	02-11-2022 r. - zaświadczenie o braku sprzeciwu do zawiadomienia o zakończeniu budowy

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Osiedle SMART Lokalizacja: 05-500 Stara Iwiczna, ul. Słoneczna 63
Data rozpoczęcia	03-09-2020 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	17-04-2024 r. - zaświadczenie o braku sprzeciwu do zawiadomienia o zakończeniu budowy
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Osiedle Sekretna, ul. Sekretna 5, 05-090 Falenty Nowe
Data rozpoczęcia	30.06.2022 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	04.09.2025 r.

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO⁴³⁾

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	Adres: ul. Zimowa, Nowa Iwiczna, gmina Lesznowola, pow. Piaseczyński, woj. Mazowieckie Numery działek: 1. 584/3 – identyfikator działki: 141803_2.0021.584/3; 2. 584/4 – identyfikator działki: 141803_2.0021.584/4; 3. 584/5 – identyfikator działki: 141803_2.0021.584/5; 4. 584/6 – identyfikator działki: 141803_2.0021.584/6; 5. 584/7 – identyfikator działki: 141803_2.0021.584/7; 6. 584/8 – identyfikator działki: 141803_2.0021.584/8. Numer obrębu ewidencyjnego: 0021
Nr księgi wieczystej	WA5M/00012876/0
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	W dziale IV księgi – brak wpisów lub wzmianek o zarejestrowanych wnioskach.

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

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

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) 1) obszar ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie; 2) strefa powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych; 3) strefa ograniczeń dla lampionów i balonów – ograniczenie: puszczanie lampionów i balonów wymaga zgody ANSP (PAŻP); 4) strefa ograniczeń dla fajerwerków – ograniczenie: odpalanie ogni sztucznych i fajerwerków wymaga zgody ANSP (PAŻP); 5) Miejsca, obiekty i urządzenia potencjalnie uciążliwe: - transformatory w odległości 69 m, 257 m, 273 m oraz 283 m , - zakład produkcyjny, usługowy lub remontowy „Frame Hause - pracownia artystyczna, ramy, obrazy, oprawy” w odległości 234 m, - linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia w odległości 246 m od granicy terenu objętego inwestycją.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 30 czerwca 2026 r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe. Poniżej przedstawiono studia uwarunkowań: 1. Uchwała Nr 30/IV/2011 Rady Gminy Lesznówola z dnia 15 marca 2011 r. w sprawie uchwalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Lesznówola ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego. 2. Linki, pod którymi dostępne są wszystkie akty planowania przestrzennego oraz inne akty prawne prawa miejscowego stanowione przez organy Gminy Lesznówola: 1)https://bip.lesznowola.pl/category/uchwaly-rady-gminy-2025/ 2)https://bip.lesznowola.pl/category/za-rzadzenia-wojta-2026/

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.

		3) https://bip.lesznowola.pl/category/budzet-2025-uchwala-budzetowa/ 4) https://sip.gison.pl/lesznowola#cnt
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony Uchwałą nr 648/LII/2022 Rady Gminy Lesznowola z dn. 21.07.2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Iwiczna (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 23.08.2022 r., poz. 8656), zgodnie z którym to planem działki nr 584/3, 584/4, 584/5, 584/6, 584/7 i 584/8 położone są na terenie zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem 10U/MN.
	Miejscowy plan odbudowy	Brak informacji.
	Inne ⁴	Uchwała nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dn. 20.06.2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla

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.

		Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Na terenach oznaczonych symbolem 10U/MN plan ustala przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, zabudowa usług nieuciążliwych; dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, w szczególności garaży, miejsc do parkowania, parkingów, infrastruktury technicznej, budynków gospodarczych, dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych, chodników, ścieżek rowerowych, wiat i altan, obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, zieleni urządzonej, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych, placów zabaw oraz garaży podziemnych.
	Maksymalna intensywność zabudowy	0,7
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	0,5
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	30% powierzchni działki budowlanej
	Maksymalna wysokość zabudowy	• Budynków mieszkalnych i usługowych: 11m, • Budynków gospodarczych i garaży: 5m, • Pozostałych obiektów: 11m.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	50% powierzchni działki budowlanej
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2 miejsca na 1 lokal mieszkalny
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Projektowana budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Dla planowanego przedsięwzięcia nie jest konieczne przeprowadzenie postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Przedmiotowy teren nie znajduje się w obrębie parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych. Na terenie inwestycji nie występują podlegające ochronie formy przyrody.

	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak informacji.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak informacji.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak informacji.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Działki o nr ew. 584/3 i 584/8 położone są przy drodze dojazdowej, publicznej o symbolu w planie 9 KDD – ul. Zimowa. Zgodnie z MPZP gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Iwiczna (uchwała nr 648/LII/2022 Rady Gminy Lesznowola): § 12. 1. Podstawowy układ komunikacji drogowej obsługujący obszar planu i służący powiązaniom zewnętrznym tego obszaru tworzą drogi publiczne oznaczone symbolami: KDL, KDD. 2. Jako uzupełniającą komunikację ustala się tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami KDW oraz ciągi pieszo-jedne oznaczone symbolami KPJ i drogę rowerową oznaczoną symbolem 1KPR. 3. Dopuszcza się, poza drogami wyznaczonymi na rysunku planu realizację: dojazdów, ścieżek rowerowych oraz dróg wewnętrznych na wszystkich terenach z wyłączeniem terenów rowów odwadniających oraz zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi. 4. Dla dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, realizowanych na terenach funkcjonalnych, ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu: 1) dopuszcza się wydzielanie działek pod drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 8,0 m na terenach MW oraz nie mniejszej niż 6,0 m na terenach MN, MNi, U/MN, U, 1UO/UZ, ZP, ZP/US, US, KK, KP; 2) na nowo realizowanych drogach wewnętrznych w wypadku ich nieprzelotowego zakończenia nakazuje

		się, na ich końcu, realizację placów do zawracania, przy czym ustala się, że wymiaru tych placów nie mogą być mniejsze niż 12,5 m na 12,5 m; 3) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego; 4) dopuszcza się realizację dróg jako ciągów pieszo-jezdných bez rozgraniczenia stref ruchu pieszego i kołowego. 5. Ustalenia zawarte w ust. 4 pkt 1 i 2 nie dotyczą dróg wewnętrznych powstałych przed wejściem w życie planu. §14. Dostęp do dróg publicznych dla istniejących i nowo wydzielanych działek budowlanych należy realizować odpowiednio z dróg oznaczonych symbolami: KDL, KDD, KPJ i KDW, przy czym dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na dotychczasowych warunkach. §15. Wyznacza się, na rysunku planu, oznaczeniem graficznym „tereny wyposażone w ścieżki rowerowe”, drogi, w których nakazuje się realizację tras rowerowych realizowanych w postaci: dróg rowerowych, ścieżek rowerowych, ciągów pieszo-rowerowych lub pasów ruchu dla rowerów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych i prawa ruchu drogowego. §16. 1. Miejsca do parkowania muszą być lokalizowane na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, przy czym miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych. 2. Ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych: 1) dla niżej wymienionych funkcji należy zapewnić miejsca do parkowania w największej liczbie całkowitej, nie mniejszej niż 1, wynikającej z jednego z następujących wskaźników: a) na terenach zabudowy mieszkaniowej rodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
--	--	---

		b) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1 miejsce 1 lokal mieszkalny o powierzchni do 70 m² oraz minimum 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny o powierzchni powyżej 70 m², przy czym minimum 1,5 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, c) dla funkcji usług oświaty – minimum 0,5 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 3, d) dla funkcji usługowych usług sportu i rekreacji – minimum 2 miejsca do parkowania na 10 użytkowników oraz nie mniej niż 3 miejsca na 10 miejsc pracy, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 3, e) dla pozostałych funkcji usługowych, w tym usług handlu detalicznego – minimum 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej oraz minimum 3 miejsca na 10 miejsc pracy, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 3, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w lit. F, f) dla usług handlu zlokalizowanych na terenie o symbolu 33 UM nie mniej niż 10 miejsc do parkowania, 2) dla niewymienionych w pkt 1 funkcji oraz obszarów i obiektów ustala się obowiązek zapewnienia minimum 3 miejsc do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej budynków; 3) w przypadku występowania wielu funkcji na jednej działce budowlanej, miejsca do parkowania dla każdej funkcji należy obliczać odrębnie; 4) wskaźniki określone w pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą inwestycji związanych z istniejącymi budynkami nie zmieniających liczby lokali mieszkalnych i powierzchni usług, a w przypadku usług handlu – powierzchni sprzedaży; 5) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej miejsca do parkowania należy realizować w formie miejsc postojowych urządzonych w poziomie terenu lub w garażach; 6) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej miejsca do parkowania należy realizować w formie miejsc
--	--	---

		postojowych urządzonych w poziomie terenu lub w garażach.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zgodnie z MPZP gminy Lesznów dla części obrębu Nowa Iwiczna (uchwała nr 648/LII/2022 Rady Gminy Lesznów): § 18. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę: a) zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, b) ustala się średnicę przewodów rozdzielczych sieci wodociągowej – nie mniej niż 100 mm, przy czym nie dotyczy to średnic przyłączy, a także instalacji wodociągowych sytuowanych na działkach budowlanych, c) przy budowie sieci wodociągowej należy uwzględniać wymogi przeciwpożarowe, w tym w szczególności w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych; 2) w zakresie odprowadzania ścieków: a) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych należy realizować do sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, b) ustala się średnicę przewodów sieci kanalizacji sanitarnej – nie mniej niż 180 mm, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów sieci i instalacji tłocznych, średnic przewodów przyłączy, a także instalacji kanalizacyjnych sytuowanych na działkach budowlanych, c) dopuszcza się realizację odcinków tłocznych sieci i ciśnieniowych i instalacji kanalizacyjnych; 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: a) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny z zastrzeżeniem lit. b oraz c oraz uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych, poprzez odprowadzanie bezpośrednio na teren biologicznie czynny, do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, a także poprzez systemy rozsączające, b) dla każdego nowego zamierzenia budowlanego polegającego na trwałej

		zabudowie dotychczasowych terenów biologicznie czynnych ustala się nakaz realizacji systemu zapewniającego retencjonowanie wód umożliwiających przyjęcie deszczu nawałnego o natężeniu nie mniejszym niż 150 litrów /sekundę / 1 ha terenu w czasie 15 minut, c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, d) ustala się średnicę przewodów sieci kanalizacji deszczowej – nie mniej niż 250 mm, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów sieci i instalacji tłocznych, średnic przewodów przyłączy, a także instalacji kanalizacji deszczowych sytuowanych na działkach budowlanych, e) dopuszcza się realizację odcinków tłocznych sieci i instalacji kanalizacyjnych, f) dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych lub odparowujących, studni chłonnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, g) dopuszcza się wykorzystanie gromadzonych w zbiornikach retencyjnych wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych, h) dopuszcza się dotychczasowy sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych dla istniejących obiektów budowlanych i dla aktualnego zagospodarowania, i) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów innych niż tereny komunikacji kolejowej na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających, j) na przedmiotowym terenie występują urządzenia takie jak: rowy oraz sieć drenarska; nakazuje się zachowanie ciągłości istniejącego układu urządzeń i rozwiązań służących odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych, przy czym dopuszcza się przebudowę lub likwidację elementów sieci drenarskiej; 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: a) dopuszcza się zaopatrzenie obiektów
--	--	--

		budowlanych, na terenie objętym planem z sieci elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nN, z dopuszczeniem rozbudowy o nowe stacje transformatorowe SN/nN, b) sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia, należy realizować jako podziemną, c) dopuszcza się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. d i zapisów § 17 ust. 4, d) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w ogniwach fotowoltaicznych poniżej 100 kW na warunkach określonych w przepisach odrębnych; 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz: a) dopuszcza się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem, z istniejącej i projektowanej sieci gazowej, przy czym dopuszcza się zachowanie i realizację indywidualnych rozwiązań, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego, b) ustala się średnicę przewodów gazowych – nie mniej niż 32 mm, c) przy realizacji sieci gazowej i przyłączy do obiektów budowlanych oraz modernizacji sieci gazowej należy zachować przepisy odrębne; 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: a) dopuszcza się dostarczanie ciepła do budynków z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw płynnych, a w szczególności: gazu ziemnego, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki, gazu ciekłego, a także energii elektrycznej oraz odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 100 kW z zastrzeżeniem § 17 ust. 4, b) dopuszcza się stosowanie innych nośników energetycznych dopuszczonych do stosowania zgodnie z przepisami odrębnymi. § 19. Dopuszcza się, na całym obszarze planu, lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, przy czym na całym
--	--	---

		obszarze planu zakazuje się realizacji wież antenowych oraz masztów antenowych.
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	Zgodnie z MPZP gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Iwiczna (uchwała nr 648/LII/2022 Rady Gminy Lesznowola): § 33. Na terenach oznaczonych symbolami: U/MN obowiązują następujące ustalenia: 1) przeznaczenie terenu: a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, zabudowa usług nieuciążliwych, w tym budynki wolnostojące oraz mieszkalno-usługowe, przy czym na terenach oznaczonych symbolami: 23U/MN, 24U/MN, 25U/MN, 26U/MN, 27U/MN, 28U/MN i 29U/MN zakazuje się realizacji usług z zakresu gastronomii i oświaty, b) w budynkach mieszkalnych, dopuszcza się realizację lokali użytkowych o funkcji usług nieuciążliwych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego, c) na wszystkich terenach z wyjątkiem 33U/MN zakazuje się realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 100 m², d) zakazuje się realizacji obiektów zamieszkania zbiorowego, e) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: garaży, miejsc do parkowania, parkingów, infrastruktury technicznej, budynków gospodarczych, dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych, chodników, ścieżek rowerowych, wiat i altan, obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, zieleni urządzonej, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych, placów zabaw, a na terenach 6U/MN, 7U/MN, 8U/MN, 9U/MN, 10U/MN, 11U/MN, 12U/MN, 13U/MN, 14U/MN, 15U/MN, 16U/MN, 17U/MN, 18U/MN, 19U/MN, 32U/MN również garaży podziemnych;
	Maksymalna intensywność zabudowy	0,7

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

	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna: 0,5 Minimalna: brak informacji w MPZP
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	30% powierzchni działki budowlanej
	Maksymalna wysokość zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy: - budynków mieszkalnych i usługowych: 11 m, - budynków gospodarczych i garaży: 5 m, - pozostałych obiektów: 11 m,
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	50% powierzchni działki budowlanej
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2 miejsca na 1 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	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Nie dotyczy	Nie dotyczy.
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy.
	forma architektoniczna	Nie dotyczy.
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy.
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy.
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy.
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy.
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy.
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy.
	warunki i szczegółowe zasady 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	Zgodnie z MPZP dla części miasta Piaseczno (uchwała nr 1340/XLIV/2010 Rady Miejskiej w Piasecznie z późniejszymi zmianami) § 9.1. ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji: 2) przebudowę istniejących na obszarze planu ulic z dostosowaniem parametrów do obowiązujących przepisów odrębnych: a) 1KD-GP – ulica główna ruchu przyspieszonego: Puławska (w granicach planu do osi ulicy), b) 1KD-G – ulica główna: Okulickiego; c) oznaczonych symbolem KD-Z – ulic zbiorczych: - 1KD-Z – ul. Geodetów, - 2KD-Z – ul. Energetyczna, - 3KD-Z – ul. Elektroniczna, - 4KD-Z – ul. Projektowana 1; 3) adaptację bocznicę kolejowej do EC Siekierki związanej (wiaduktem nad ul. Puławską) z linią kolejową Warszawa-Radom i przecinającą tereny produkcyjno-składowe zlokalizowane po wschodniej stronie ul. Puławskiej (...);
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Nie dotyczy.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Uchwała nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dn. 20.06.2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie
	miejscowych planach odbudowy	Brak informacji.
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak obszarów zagrożonych powodzią w promieniu 500 m. Brak informacji o obszarze w promieniu powyżej 500 m.
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	

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.

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	1) Decyzja ZRID nr 29/2019 z dn. 19.12.2019 r. – budowa ul. Torowej i Granicznej w Nowej Iwicznej i Zgorzale; 2) Decyzja ZRID nr 37/2021 z dn. 22.09.2021 r. – rozbudowa ul. Torowej wraz z budową kanalizacji deszczowej oraz w zakresie zatok postojowych i chodnika, 3) Obwieszczenie Starosty Piaseczyńskiego o wszczęciu postępowania ws decyzja ZRID Rozbudowa drogi powiatowej nr 2843W (ul. Krasickiego) w Nowej Iwicznej Publiczne obwieszczenie nastąpiło w dniu 26 lipca 2023 r.
	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 nr 97/2026 z dn. 21.01.2026 wydana przez Starostę Piaseczyńskiego	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Decyzja nr 97/2026 z dn. 21.01.2026 wydana przez Starostę Piaseczyńskiego stała się ostateczna 27.01.2026 r.	
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 robót budowlanych: 02.03.2026 r. Zakończenie robót budowlanych: 31.12.2026 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	4 (cztery) budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalne
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	5 metrów
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	PN-ISO 9836:2022-07	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Finansowanie zewnętrzne w formie pożyczki — 100%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
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	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy - należący do dewelopera rachunek powierniczy, o którym mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe (Dz.U. z 2023 r. Dz.U. 1997 Nr 140, poz. 939, t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1646 lub ustawie z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz.U. z 2012 r. poz. 855 t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 512,)), 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 lub ust. 2 Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1177 tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 695 dalej jako „UD”), z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonym w jednej z tych umów; Wypłata środków z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego W związku z realizacją przez dewelopera umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3 UD, bank lub kasa 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 lub zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz: 1) ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego albo 2) ceny lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego albo domu jednorodzinnego i lokalu użytkowego - w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3. UD 2. W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach, bank lub kasa wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3 UD, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca. W związku z realizacją przez dewelopera umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, lub 5 lub ust. 2 pkt 2 lub 4 UD, bank lub kasa wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy, o której mowa w, 3 lub 5 UD, z wyjątkiem kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów ostatniego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz: 1) ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego albo 2) ceny lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego albo domu jednorodzinnego i lokalu użytkowego - w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 2 lub 4 UD. 4. Kwotę należną za realizację ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, o której mowa w ust. 3, bank lub kasa wypłaca	

⁷ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 695) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym..

deweloperowi po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 pkt 2 lub 4 UD, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.

Kontrola zakończenia etapów przedsięwzięcia

Bank lub kasa dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 i 3 UD.

2. W trakcie kontroli bank lub kasa ma prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.

3. Koszty kontroli ponosi deweloper.

4. Kontrola obejmuje:

1) sprawdzenie, czy:

a) deweloper posiada tytuł własności albo prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne, albo zgodę właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości na wpis roszczeń nabywcy, o których mowa w art. 38 ust. 2 UD, w przypadku gdy deweloper nie jest właścicielem albo użytkownikiem wieczystym nieruchomości,

b) wobec dewelopera nie zostało wszczęte postępowanie restrukturyzacyjne albo upadłościowe, przez weryfikację wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym oraz informacji zawartych w Krajowym Rejestrze Zadłużonych,

c) deweloper posiada pozwolenie na budowę albo dokonał zgłoszenia budowy, o której 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,

d) planowane przez dewelopera przeznaczenie środków, które będą wypłacone z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13 UD,

e) wydatkowanie środków wypłaconych z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13 UD,

f) deweloper nie zalega z podatkami i składkami na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne,

g) deweloper uregulował wymagalne i bezsporne zobowiązania pieniężne wobec wykonawców lub podwykonawców,

h) deweloper dokonał wpłaty składki, o której mowa w art. 49 UD, w należnej wysokości,

i) deweloper nie zalega ze zobowiązaniami wobec nabywców, którzy w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego odstąpili od umowy na podstawie art. 43 ust. 1-6 UD,

j) deweloper nie zalega wobec Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego ze zobowiązaniem wynikającym z realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywcy w sytuacji, o której mowa w art. 48 ust. 1 pkt 6 UD;

2) ustalenie przez wyznaczoną przez bank lub kasę osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, czy deweloper zakończył określony w harmonogramie etap realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, polegające w szczególności na sprawdzeniu:

a) wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy,

b) udokumentowania faktycznego zaawansowania robót budowlanych na poziomie wymaganym dla kontrolowanego etapu,

c) uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy - w przypadku zakończenia robót budowlanych.

5. Czynności kontrolne, o których mowa w ust. 4 pkt 1 lit. d, f, g, i oraz j, są wykonywane na podstawie oświadczeń dewelopera.

6. Przed dokonaniem wypłaty środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 3 UD, bank lub kasa przeprowadza czynności kontrolne, o których mowa w ust. 4 pkt 1 lit. a, b, d oraz f-j oraz pkt 2, oraz przeprowadza weryfikację posiadania przez dewelopera:

1)decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub zawiadomienia o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu, oraz

2)zaświadczenia o samodzielności lokalu - w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2 lub 3 UD.

7. W przypadku:

1)negatywnej oceny jednego z elementów określonych w ust. 4 pkt 1 lit. a, c-e oraz h lub pkt 2,

2)braku oświadczeń dewelopera, na podstawie których są wykonywane czynności kontrolne, o których mowa w ust. 4 pkt 1 lit. f, g, i oraz j,

3)wszczęcia wobec dewelopera postępowania restrukturyzacyjnego albo upadłościowego, o którym mowa w ust. 4 pkt 1 lit. b

- bank lub kasa wstrzymuje wypłatę środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3 UD, i wyznacza deweloperowi termin na usunięcie nieprawidłowości.

Bank lub kasa wypłaca deweloperowi środki pieniężne, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3 UD, wyłącznie po usunięciu nieprawidłowości, o których mowa w ust. 7.

Bank lub kasa może dokonać kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3 UD, także w zakresie szerszym niż określony w ust. 4, jeżeli wynika to z umowy zawartej z deweloperem.

W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 UD od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 UD, przez jedną ze stron, bank lub kasa wypłaca nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od jednej z tych umów.

W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 UD, innego niż na podstawie art. 43 UD, strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. Bank lub kasa wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń.

Każdorazowa wypłata środków wymaga stwierdzenia przez bank zakończenia realizacji danego etapu prac.

Deweloper zapewnia Nabywcy środek ochrony w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego przez ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach przy ul. Sokolskiej 34, 40-086 Katowice.

Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów. Termin wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem że termin ten ulega skróceniu, w przypadku gdy przed jego upływem deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem. Bank informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedział umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana. Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku, po przedstawieniu przez dewelopera oświadczenia z tego banku

	potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy. W przypadku gdy deweloper nie przedstawi oświadczenia innego banku, w którym otwarto rachunek powierniczy, po wypowiedzeniu umowy przez bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank w którym dotychczas prowadzono taki rachunek niezwłocznie zwraca nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku. W czasie obowiązywania umowy o prowadzenie rachunku powierniczego oraz w okresie 60 dni od dnia jej wypowiedzenia, umowa o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego nie może ulec zmianie bez zgody nabywcy, z wyjątkiem wysokości oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na tym rachunku, z tym że sposób ustalania wysokości oprocentowania jest określony w tej umowie. Deweloper, w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z nowym bankiem w trybie, o którym mowa wyżej, informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie. Nabywca może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu wykonania przez dewelopera obowiązku informacyjnego, o którym mowa powyżej.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach przy ul. Sokolskiej 34, KRS 0000005459, NIP: 634-013-54-75. REGON: 271514909
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap 1 – Stan „zero” budynku, planowany termin realizacji do 30.04.2026 r. – etap zakończony – płatność w ciągu 7 dni od dnia podpisania umowy deweloperskiej: Roboty budowlane: grunt, pozwolenie na budowę, roboty ziemne, fundamenty budynku, ściany przyziemia – parter 25% zaawansowania finansowego Etap 2 – Stan surowy otwarty budynku, planowany termin realizacji do 30.06.2026 r., płatność w ciągu 14 dni od dnia powiadomienia przez dewelopera o zakończeniu etapu 2.: Roboty budowlane: ściany – piętro, strop nad parterem, klatki schodowe i słupy żelbetonowe, balkony 25% zaawansowania finansowego Etap 3 – Stan surowy zamknięty budynku, planowany termin realizacji do 31.08.2026 r., płatność w ciągu 14 dni od dnia powiadomienia przez dewelopera o zakończeniu etapu 3.: Roboty budowlane: ściany działowe, strop nad piętrem, więźba dachowa, stolarka okienna, roboty ślusarskie, kostka brukowa 50%, ogrodzenie, przyłącza, instalacje elektryczne, instalacje wentylacji mechanicznej 20% zaawansowania finansowego Etap 4 – Prace dodatkowe w budynku, planowany termin realizacji do 30.10.2026 r., płatność w ciągu 14 dni od dnia powiadomienia przez dewelopera o zakończeniu etapu 4.: Roboty budowlane: kostka brukowa 50%, pokrycie dachowe, tynki, elewacja 50%, kotłownia z pompą ciepła, urządzenia wentylacji mechanicznej 20% zaawansowania finansowego Etap 5 – Prace końcowe, planowany termin realizacji do 31.12.2026 r., płatność w ciągu 14 dni od dnia powiadomienia przez dewelopera o zakończeniu etapu 5.: Roboty budowlane: elewacja 50%, stolarka drzwiowa, w tym brama i drzwi, podłoga i posadzki, posadzki nad parterem, posadzki nad poddaszem, roboty towarzyszące, Zgłoszenie zakończenia budowy oraz zaświadczenie właściwego organu nadzoru budowlanego o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu wobec przystąpienia do

	użytkowania. 10% zaawansowania finansowego
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	1.W przypadku zmiany w trakcie obowiązywania Umowy obowiązujących przepisów, na podstawie których naliczany jest należny podatek VAT, Deweloperowi przysługuje prawo zmiany ceny w granicach wynikających ze zaktualizowanej wysokości należnego podatku VAT. O skorzystaniu z powyższego uprawnienia Deweloper poinformuje Nabywających listem poleconym lub za pośrednictwem poczty elektronicznej z adresu Dewelopera wskazanego w niniejszej Umowie. Strony zgodnie ustalają, że w przypadku zaistnienia sytuacji opisanej wyżej, skutkującej podwyższeniem ceny, Kupującym przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej Umowy, w ciągu 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania powiadomienia o zmianie Ceny oraz poszczególnych jej rat w związku ze zmianą stawki VAT, nie później jednak niż do dnia zawarcia umowy ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy powinno być złożone w formie pisemnej z podpisami poświadczonymi notarialnie. Zwrot kwot wpłaconych przez Nabywających nastąpi w terminie 90 (dziewięćdziesiąt) dni licząc od dnia doręczenia Deweloperowi oświadczenia Nabywających o odstąpieniu od umowy oraz – jeśli przedmiot umowy został już wydany Nabywcom – od dnia jego zwrotnego wydania Deweloperowi. Odstąpienie Nabywających od umowy z powyższej przyczyny nie stanowi odstąpienia z okoliczności, za które Deweloper ponosi odpowiedzialność. 2.Strony zgodnie ustalają, że cena sprzedaży może ulec waloryzacji w przypadku zmiany: 1) cen towarów i usług konsumpcyjnych – powyżej 5% wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych (pot. inflacja) publikowanego w Komunikatach Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, 2) cen produkcji budowlano montażowej – powyżej 5% wskaźnika zmian cen produkcji budowlano montażowej publikowanego w Komunikatach Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, od daty zawarcia niniejszej umowy deweloperskiej do daty zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności. Deweloper będzie miał wówczas prawo – odpowiednio – obniżyć lub podwyższyć cenę w umowie przeniesienia własności lokalu mieszkalnego w ten sposób, że cena zostanie przemnożona przez aktualną na dzień podwyższenia lub obniżenia wysokość wskaźnika opisanego w punktach 1) i 2), przy czym kwoty zapłacone zgodnie z harmonogramem płatności przed zmianą inflacji lub cen produkcji budowlano montażowej nie ulegną zmianie. Strony zgodnie ustalają, że w przypadku zaistnienia sytuacji opisanej powyżej, skutkującej podwyższeniem ceny, Nabywcy będą mieli prawo odstąpić od umowy dokumentowanej niniejszym aktem w terminie 14 (czternaście) dni od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o wzroście ceny sprzedaży z przyczyn określonych powyżej. W takiej sytuacji Nabywcy otrzymają zwrot kwot wpłaconych na poczet ceny sprzedaży w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni licząc od dnia otrzymania przez Dewelopera złożonego przez Nabywców oświadczenia o odstąpieniu od umowy.
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

Nabywający mają prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:

- 1) jeżeli niniejsza umowa deweloperska nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art.35 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (jednolity tekst: Dz.U. z 2024 roku, poz.695 ze zm.),
 - 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art.35 ust.2 w/w ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym,
 - 3) jeżeli Deweloper nie doręczył – zgodnie z art.21 lub art.22 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – 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,
 - 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego,
 - 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywców praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z niniejszej umowy,
 - 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 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym,
 - 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 w/w ustawy,
 - 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art.12 ust.2 w/w ustawy, w terminie określonym w tym przepisie,
 - 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art.41 ust.11 w/w ustawy,
 - 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art.41 ust.15 w/w ustawy,
 - 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art.98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe (jednolity tekst: Dz.U. z 2025 roku, poz.614 ze zm.).
2. W przypadkach, o których mowa w ust.1 pkt.1) 5), Nabywcy mają prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.
3. W przypadku, o którym mowa w ust.1 pkt.6), przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy Nabywcy wyznaczają Deweloperowi 120 (stu dwadziestu) dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu są uprawnieni do odstąpienia od tej umowy. Nabywcy zachowują roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.
4. W przypadku, o którym mowa w ust.1 pkt.7), Nabywcy mają prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art.10 ust.3 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
5. W przypadku, o którym mowa w ust.1 pkt.8), Nabywcy mają prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia jej zawarcia.
6. W przypadku, o którym mowa w ust.1 pkt.9), Nabywcy mają prawo odstąpienia

	od umowy deweloperskiej po upływie 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art.12 ust.1 w/w ustawy. 7. W razie skorzystania przez Nabywających z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust.1, umowa uważana jest za niezawartą a Nabywający nie ponoszą żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. 8. Oświadczenie woli Nabywających o odstąpieniu od umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. 9. Jeżeli Nabywający odstępują od umowy na skutek okoliczności opisanych w ust.1, Nabywającym przysługuje kara umowna w wysokości 3% ceny lokalu mieszkalnego. 10. Jeżeli Nabywający odstępują od umowy na skutek okoliczności opisanych w ust.1, przysługuje im zwrot wpłaconych kwot w nominalnej wysokości powiększonych o karę umowną w kwocie, o której mowa w ust.9 powyżej. Zwrot winien nastąpić w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia doręczenia Deweloperowi oświadczenia Nabywających o odstąpieniu od umowy spełniającego wymagania określone powyżej.
INNE INFORMACJE⁴⁴⁾	
I. Informacja o: - o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; - w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje. II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z: - aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości; - 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; - 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; - sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku: - prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku, - realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej; - projektem budowlanym; - decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;	

⁴⁴ Sekcja w brzmieniu ustalonym przez art. 43 pkt 14 ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
 - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach przy ul. Sokolskiej 34, KRS 0000005459, NIP: 634-013-54-75. REGON: 271514909, 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 ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach przy ul. Sokolskiej 34, KRS 0000005459, NIP: 634-013-54-75. REGON: 271514909,
- 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,
- ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach przy ul. Sokolskiej 34, KRS 0000005459, NIP: 634-013-54-75. REGON: 271514909 korzysta także z następujących znaków towarowych: dostępnych do weryfikacji na stronie internetowej Urzędu Patentowego Rzeczypospolitej Polskiej: <https://uprp.gov.pl/pl>

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.

