

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

26.11.2025

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	AGNIESZKA DUKACZEWSKA 96-321 MUSUŁY, GM. ŻABIA WOLA Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)	
Adres	MILANÓWEK UL. MARSZAŁKA JÓZEFA PIŁSUDSKIEGO	
Numer NIP REGON	5291007557	REGON, o ile taki posiada
Numer telefonu	604056445	
Adres poczty elektronicznej	autodukat@interia.pl	
Numer faksu	-----	
Adres strony internetowej dewelopera	-----	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	I
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	96-321 OSOWIEC RYBNA 11

Data rozpoczęcia	25.06.2024
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	04.03.2025
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	96-321 OSOWIEC RYBNA 9
Data rozpoczęcia	25.06.2024
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	13.08.2025
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	96-321 WYCINKI OSOWSKIE SOSNOWA 13
Data rozpoczęcia	30.12.2024
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	17.12.2025
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres i numer działki ewidencyjnej i obrębu ¹¹⁾	-NAZWA JEDNOSTKI EWIDENCYJNEJ : 140501_1,0024.15 -NAZWA I NUMER OBRĘBU EWIDENCYJNEGO : 0024 06-03 -NUMER DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ : 15
Numer księgi wieczystej	WA1G/00051705/2
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości	brak

¹¹⁾ Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej		
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²²⁾	nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³³⁾	W bezpośrednim sąsiedztwie od terenu inwestycji znajdują się: - na północny wschód oraz wschód - budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami (sklep pierogarnia, centrum clinic, - na północny zachód - budynek mieszkalny z usługami (sklep Korona, lodziarnia Olala) - na południowy zachód – ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ul. Dębowa, W dalszym sąsiedztwie znajdują się: Sklep Żabka, apteka, restauracja kebab Ifri, targowisko miejskie, salon kosmetyczny Quantum Clinic, Poczta Polska, siłownia Silver Gym Milanówek. Obiekty znajdujące się w sąsiedztwie, które mogą zostać uznane za potencjalnie uciążliwe i wpływające na warunki życia: - około 110 m na południowy wschód - targowisko miejskie, - około 240 m na północ - stacja kolejowa PKP Milanówek wraz z linią kolejową, - około 500 m na południowy wschód - przedszkole im. Zbigniewa Herberta, - około 500 m na południowy wschód - sklep Biedronka wraz z parkingami naziemnymi, - około 700 m na południowy wschód - centrum handlowe Vendo Park, - około 1 000 m na południowy wschód - stacja kolejowa WKD Milanówek Grudów wraz z linią kolejową,	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Ramowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego	brak
	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Na terenie gminy nie obowiązuje plan ogólny gminy. Rada Miasta Milanówka przyjęła uchwałę nr 778/C/24 RMM z dnia 22 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Miasta Milanówka. link do strony miasta: https://milanowek.pl/plan-ogolny-miasta-milanowka.html Obecnie obowiązuje studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego miasta Milanówka - uchwała nr 195/LV/98 Rady Miasta Milanówka z dnia 10 marca 1998 r.

²²⁾ W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

³³⁾ W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

		Geoportal: https://grodziski.e-mapa.net/
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Śródmieście” w Milanówku - Uchwała nr 528/XLII/14 RMM z dnia 6 listopada 2014r. link: https://milanowek.e-mapa.net/
	Miejscowy plan rewitalizacji	Gminny program rewitalizacji Miasta Milanówka Załącznik do Uchwały Rady Miasta Milanówka nr 239/XX/25 z dnia 20 października 2025 link: https://arch2025.milanowek.pl/images/aa_artykuly_dokumenty/2025/GPR_Milanowka_v_4.pdf
	Miejscowy plan odbudowy	Brak miejscowego planu odbudowy na terenie inwestycji.
	Inne ⁴⁴⁾	USTANOWIENIE FORM OCHRONY PRZYRODY LUB ICH OTULIN Uchwała nr 101 Rady Miasta Milanówka z dnia 9 czerwca 1992 r. w sprawie ustanowienia na terenie Miasta Milanówka Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego, zmieniona uchwałą nr 18/II/94 Rady Miasta Milanówka z dnia 27 września 1994 r. OBSZAR ZDEGRADOWANY/OBSZAR REWITALIZACJI Uchwała nr 215/XXVI/16 Rady Miasta Milanówka z dnia 17 listopada 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, zmieniona uchwałą Rady Miasta Milanówka nr 612/LXXVII/22 z dnia 29 grudnia 2022 r. Uchwała pierwotna - miejsce publikacji: http://archiwumbip.milanowek.pl/infoplik/11839/2391,285 https://edziennik.mazowieckie.pl/legalact/2016/10146/ Uchwała zmieniająca - miejsce publikacji: https://www.milanowek.pl/bip/menu-glowne-bip/radamiasta/dokumenty/uchwaly-rady-miasta/16827-uchwala-nr-612lxxvii-22-rmm-z-dnia-29-grudnia-2022-r-w-sprawie-zmianyuchw

⁴⁴⁾ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawie:

- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (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.

		aly-nr-215-xxvi-16-rady-miasta-milano-wka-z-dnia-17listopada-2016-r-w-sprawie-wyznaczenia-obszaruzdegradowanego-i-obszaru-rewitalizacji-miasta-milano-wka https://edziennik.mazowieckie.pl/legalact/2023/350/
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Teren UM1 - przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy usługowej i zabudowy usługowo-mieszkaniowej
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,2 Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - brak
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna wysokość budynku: 12 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	-1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny, -3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	§ 13.1. Cały obszar planu jest objęty strefą ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w którym obowiązują odpowiednie przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody. 2. Wartości krajobrazu kulturowego w obszarze planu są chronione poprzez przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków § 17. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się następującą klasyfikację terenów wg dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku: teren UM1 należy traktować, jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe,
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu nie określa terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	§ 11.1. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1319-A dn. 08.01.1988 r. 4. W stosunku do obszarów, obiektów i budynków zabytkowych (...) obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak.

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	§ 20.1. Jako podstawową sieć komunikacji drogowej ustala się następujące tereny, wyznaczone liniami rozgraniczającymi: od KDZ1 do KDZ7, od KDL1 do KDL4, od KDD1 do KDD11. 2. Jako uzupełniającą sieć komunikacji ustala się, wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny od KDW1 do KDW4. 3. Poza wyznaczonymi na rysunku planu terenami komunikacji drogowej, dopuszcza się realizację na poszczególnych terenach: dróg wewnętrznych, parkingów, w tym parkingów rowerowych, ciągów pieszorowerowych oraz pasów ruchu rowerowego. 4. Nakazuje się dostosowanie urządzeń służących do ruchu pieszego m.in.: chodników, pochylni, schodów, przejść przez jezdnie, do potrzeb osób niepełnosprawnych.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	§ 22.1. Ustala się zachowanie i realizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej na terenach dróg. 2. Dopuszcza się zachowanie i realizację sieci oraz obiektów infrastruktury technicznej poza terenami dróg, w szczególności dotyczy to stacji transformatorowych i przepompowni ścieków. 3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej z pominięciem wyznaczonych linii zabudowy, w szczególności dotyczy to wolnostojących stacji transformatorowych. 4. Stacje bazowe telefonii komórkowej, spełniające warunki wynikające z norm i przepisów odrębnych, można realizować na obszarze planu, pod warunkiem, że będą swoimi gabarytami i wyglądem nawiązywać do bezpośrednio sąsiadującego zagospodarowania terenu. 5. Ustala się objęcie obszaru planu systemem miejskiej sieci wodociągowej. 6. Ustala się obowiązek docelowego wyposażenia wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków bytowokomunalnych. 7. Zakazuje się odprowadzania wód opadowych na teren kolejowy znajdujący się poza obszarem planu oraz do kolejowych urządzeń odwadniających. 8. Ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki za wyjątkiem ust. 9. 9. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg publicznych systemem kanalizacji lub do rowów i obniżeń terenu położonych na poboczach. 10. Ustala się oczyszczenie wód opadowych i roztopowych z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony wód. 11. Dopuszcza się retencjonowanie wód odprowadzanych do gruntu. 12. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się następujące zasady:

		1) ustala się stosowanie do ogrzewania gazu ziemnego z wyjątkami określonymi w pkt 2 i 3; 2) dopuszcza się stosowanie do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych, takich jak olej lekki, gaz płynny, energia elektryczna; Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego – 10 – Poz. 961 3) dopuszcza się wytwarzanie ciepła z odnawialnych źródeł energii na warunkach określonych w przepisach odrębnych. § 23. Ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami: 1) zakazuje się składowania jakichkolwiek odpadów; 2) ustala się nakaz zapewnienia na każdej działce miejsca na pojemniki służące gromadzeniu odpadów, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.
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	UCHWAŁA NR 528/XLII/14 RADY MIASTA MILANÓWKA z dnia 6 listopada 2014 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenu „Śródmieście” w Milanówku: - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej MWU, - tereny zabudowy usługowej U, - teren zabudowy usług handlu i kultury UC, - tereny zabudowy usługowej i zabudowy usługowo-mieszkaniowej UM, - tereny zabudowy usług administracji i służb publicznych UA, - tereny zieleni parkowej i usług ZPU, - tereny zieleni parkowej ZP, - teren lasu ZL, Uchwała Nr 201/LVIII/98 z dnia 1998-06-16 w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy ochrony konserwatorskiej w Milanówku: - strefa III
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	maksymalna intensywność zabudowy: MNU - 0,8; MW - 1,5; MWU - 2,1; U - 2,1, UC - 1,5; UM - 3,0; UA - 1,3; ZPU - 0,15; minimalna intensywność zabudowy - nie określone

^{5*} W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

	Maksymalna wysokość zabudowy	MNU - 12m; MW - 14m; MWU - 14m; U - 12m, UC - 12m; UM - 12m; UA -14m ; ZPU - 5m; strefa III - 12 m;
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	MNU - 50%; MW - 30%; MWU - 0%; U - 5%, UC - 15%; UM - 5%; UA - 10%; ZPU - 60%;
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1) w przypadku zabudowy jednorodzinnej - 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny; 2) w przypadku zabudowy wielorodzinnej – 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny; 3) w przypadku obiektów usługowych – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m 2 powierzchni użytkowej.
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
	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
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości ⁶⁵⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	- nie dotyczy
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	- nie dotyczy
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	- nie dotyczy
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	- nie dotyczy
	decyzjach o obszarach ograniczonego użytkowania	- nie dotyczy
	miejscowych planach odbudowy	- nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	- nie dotyczy
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	- nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	- nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	- nie dotyczy
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	- nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	- nie dotyczy

⁶⁵⁾ Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

	decyzja o ustaleniu lokalizacji 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 ^{7*}	
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone		nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	1491/2024, Starosta Grodziski	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	13.12.2024	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	termin rozpoczęcia robót budowlanych 24.11.2025 termin zakończenia robót budowlanych 31.03.2027	
	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać	nie dotyczy

^{7*} Niepotrzebne skreślić.

Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	minimalny odstęp między budynkami)	
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego mierzy się po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach, w świetle wykończonych ścian, zgodnie z normą PN-ISO 9836:2015-12. Pomieszczenia o wysokości 2,20 m liczy się w 100%, o wysokości od 1,40 m do 2,20 m – w 50%, a te poniżej 1,40 m całkowicie się pomija. Do powierzchni użytkowej nie wlicza się klatek schodowych, szybów, tarasów, balkonów, loggii ani wnęk okiennych i drzwiowych. Po zakończeniu prac budowlanych Deweloper na swój koszt zleci uprawnionemu geodecie dokonanie obmiaru powykonawczego. W ramach obmiaru powykonawczego zostanie ustalona Powierzchnia Użytkowa oraz Powierzchnia Sprzedażowa, stanowiąca sumę Powierzchni Użytkowej oraz powierzchni nadającej się do modyfikacji.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	środki własne oraz wpłaty nabywców
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	tak
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁸⁶⁾	wysokość składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny przy otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym – wynosi 0,45%.
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Zasady funkcjonowania Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego: § rachunek powierniczy służy do gromadzenia środków pieniężnych wpłacanych przez Nabywcę na cele określone w Umowie Deweloperskiej, których wypłata przez Dewelopera następuje wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego zgodnie z harmonogramem (po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego); § przed dokonaniem wypłaty środków z rachunku powierniczego Bank prowadzący rachunek dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego za potwierdzeniem wyznaczonej przez Bank osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane; § w ramach rachunku powierniczego otwierane zostają indywidualne subkonta, na których ewidencjonuje się wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego z Nabywców; § Bank prowadzący rachunek powierniczy na żądanie Nabywcy informuje go o saldzie subkonta, dokonanych wpłatach i wypłatach;	

⁸⁶⁾ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U.) 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 ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

	§ w czasie obowiązywania Umowy Deweloperskiej umowa o prowadzenie rachunku powierniczego nie może ulec zmianie bez zgody Nabywcy; § koszty, opłaty i prowizje prowadzenia rachunku powierniczego obciążają wyłącznie Dewelopera.			
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Skierniewicach			
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	HARMONOGRAM PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO			
	Nazwa inwestycji: Budowa budynku usługowo mieszkalnego wielorodzinnego z garażem			
	Nazwa etapu	Opis Etapu	Data zakończenia	% udział etapu w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego
	ETAP I stan zerowy budynku	· Przygotowanie placu budowy · Roboty ziemne · Fundamenty · Ściany podziemia · Izolacje przeciwwilgociowe	do 28.02.2026	25%
	ETAP II stan surowy otwarty	· Ściany konstrukcyjne · Ściany działowe · Konstrukcja dachu · Przykrycie dachu	do 31.05.2026	20%
	ETAP III stan surowy zamknięty	· Stolarka okienna · Drzwi zewnętrzne · Elewacje	do 31.07.2026	20%
	ETAP IV instalacje wewnętrzne	· Tynki wewnętrzne · Posadzki · Instalacja elektryczna · Instalacja wod-kan	do 30.11.2026	20%

		· Instalacja grzewcza		
	ETAP V elewacja	· Prace brukarskie · Ogrodzenie budynku · Przyłącze wod-kan · Przyłącze elektryczne · Przyłącze gazowe · Termin gotowości oddania do użytkowania 30.04.2027	do 30.04.2027	15%
		TERMINY	DATA	
		Termin rozpoczęcia budowy	24.11.2025	
		Termin zakończenia budowy	31.03.2027	
		Termin oddania do użytkowania	30.04.2027	
		Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	15.05.2027	
		Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Przy akcie notarialnym sprzedaży	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji		Cena lokalu mieszkalnego nie podlega waloryzacji w rozumieniu art. 358(1) Kodeksu Cywilnego (Dz.U. 1964 nr 16 poz. 93 ze zm.), jednakże na cenę będą miały wpływ następujące czynniki: § zmiana powierzchni sprzedażowej lokalu po geodezyjnym pomiarze powykonawczym § zmiana stawki podatku VAT		
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ O DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM (Dz. U. ...)				
Należy opisać, na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o		Odstąpienie przez nabywcę Warunki umowne: Jeśli umowa zawiera klauzule pozwalające na odstąpienie od niej, należy je stosować. Warunki ustawowe: § Jeśli deweloper opóźnia się z oddaniem lokalu, nabywca może najpierw pisemnie wezwać go do wykonania umowy, a następnie odstąpić od niej. § Brak wpisu do księgi wieczystej nieruchomości (co jest niezgodne z ustawą) może być podstawą do odstąpienia od umowy. Odstąpienie przez dewelopera:		

Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	§ Niewykonanie płatności: Jeśli nabywca nie spełnił świadczenia pieniężnego w określonym terminie lub wysokości, deweloper może odstąpić od umowy. Jednak najpierw musi wezwać nabywcę na piśmie do zapłaty zaległości w ciągu 30 dni od otrzymania wezwania.
INNE INFORMACJE	
I. Informacja o: 1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na 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. II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z: 1) aktualnym stanem księgi wieczystej; 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej lub wydrukiem ze strony internetowej tej ewidencji; 3) kopią decyzji o pozwoleniu na budowę; 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej; 5) projektem budowlanym; 6) kopią decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku; 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu; 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu; 9) dokumentem potwierdzającym: a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.	

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w... [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy], prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec [nazwa banku prowadzącego 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, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy] korzysta także z następujących znaków towarowych:

Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>.

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej, o której mowa w art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419).

Oddział instytucji kredytowej, w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	

Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	nie później niż do dnia 30.06.2027 roku	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej, albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	LICZBA KONDYGNACJI NADZIEMNYCH - 3 LICZBA KONDYGNACJI PODZIEMNYCH - 1
	Technologia wykonania	• Budynek jest posadowiony na płycie fundamentowej • Stropy budynku zaprojektowano jako płaskie płyty żelbetowe monolityczne, wieloprzęsłowe oparte na słupach, ścianach oraz tarczach żelbetowych. • Zewnętrzne i wewnętrzne ściany stanowiące konstrukcję dla stropu (ściany oznaczone na rzucie antresoli jako ściany murowane nośne) zaprojektowano z bloczków silikatowych • Zewnętrzne ściany osłonowe, niestanowiące konstrukcji nośnej dla stropów, zaprojektowano z bloczków silikatowych • Wewnętrzne ściany korytarzowe i międzylokalowe murowane z bloczków silikatowych • Ścianki działowe gr. 8÷12 cm zaprojektowano z bloczków silikatowych • Zaprojektowano tarcze i ściany żelbetowe monolityczne • W budynku zaprojektowano słupy żelbetowe

		• Schody żelbetowe wewnętrzne trzybiegowe w układzie konstrukcyjnym płytowym
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	CZEŚCI WSPÓLNE Drzwi wejściowe do budynku: - drzwi wejściowe aluminiowe, przeszklone, z samozamykaczem, wejście do budynku z poziomu terenu Wykończenie ścian i sufitów części podziemnej klatki schodowej: - tynki cementowo wapienne na ścianach i sufitach, malowane Wykończenie ścian i sufitów części nadziemnej: - w holach wejściowych i komunikacji ściany i sufity wykończone tynkiem cementowo wapienne malowane - na wybranych ścianach i sufitach mogą występować okładziny z glazury, mozaiki lub inne Posadzki i klatka schodowa: - płytki gresowe lub kamienne Balustrady wewnętrzne: - konstrukcja balustrad: stalowe lakierowane lub aluminiowe Schody i spoczniki klatki schodowej: - wykończone gresem lub innym materiałem Windy: - dźwig osobowy z napędem elektrycznym Oświetlenie podstawowe: - sterowane czujnikami ruchu Skrzynki na listy: - stalowe, malowane proszkowo Komórki lokatorskie w garażu - posadzki betonowe - ściany ażurowe - drzwi ażurowe - instalacja oświetlenia wspólna dla wszystkich komórek - wysokość nie mniejsza niż 2 m, na ścianach i sufitach możliwe przewody/rury (instalacje techniczne budynku) zmniejszające lokalnie wysokość lub szerokość pomieszczenia GARAŻ WIELOSTANOWISKOWY

		- ściany zewnętrzne żelbetowe; słupy i filary żelbetowe; ściany wewnętrzne żelbetowe i murowane - na ścianach, słupach i belkach możliwe prowadzenie przewodów instalacji technicznych Sufity - sufity żelbetowe z belkami żelbetowymi Posadzki - posadzki betonowe utwardzane powierzchniowo, z lokalnie wyprofilowanymi spadkami w kierunku koryt odwodnienia liniowego Brama garażowa - brama segmentowa otwierana automatycznie, sterowane za pomocą pilota Miejsca postojowe - miejsca parkingowe pojedyncze; numerowane - wysokość nie mniej niż 2 m - na ścianach i suficie nad miejscem parkingowym możliwe przewody, rury instalacji technicznych budynku Zjazd do garażu: - zjazd do garażu o nachyleniu zgodnym z normami i warunkami technicznymi Instalacje: - instalacje wykrywania CO i LPG - instalacja hydrantów przeciwpożarowych - instalacja wentylacji mechaniczna wyciągowa, współpracująca z systemem wykrywania tlenu węgla (CO) i LPG - instalacja oświetleniowa – oprawy oświetleniowe sterowane czujnikiem ruchu w ciągach komunikacyjnych, instalacja oświetlenia ewakuacyjnego - instalacja odwodnieniowa garażu - instalacje będą znajdować się częściowo nad ciągami komunikacyjnymi oraz miejscami postojowymi ZAGOSPODAROWANIE TERENU Zieleń i drobne formy architektoniczne - tereny zielone obsadzone trawą z siewu, roślinnością niską krzewami i/lub drzewami - drobne formy architektoniczne, pylon reklamowy Drogi, chodniki oraz miejsca postojowe - chodniki kostka betonowa lub płyty betonowe
--	--	--

		- drogi kostka betonowa lub płyty betonowe - miejsca postojowe kostka betonowa
	Liczba lokali w budynku	6 lokali mieszkalnych oraz 5 lokali usługowych
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	18 miejsc postojowych w tym jedno miejsce dla niepełnosprawnych
	Dostępne media w budynku	prąd, woda, gaz, kanalizacja, światłowód, centralne ogrzewanie
	Dostęp do drogi publicznej	ul. Piłsudskiego
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie albo zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych		
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper		
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy na tym etapie realizacji zadania inwestycyjnego.	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy na tym etapie realizacji zadania inwestycyjnego.	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy.	
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego		
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego		

Podpis osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
 2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
 3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z przepisów odrębnych oraz z istniejącego i planowanego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
-