

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu 12.11.2025r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Vimax Home spółka z ograniczoną odpowiedzialnością numer KRS 0001051705	
Adres	ul. Osiedlowa 71D 05-500 Józefosław	
Numer NIP i REGON	NIP 5214031495	REGON 526072742
Numer telefonu	696 011 377	
Adres poczty elektronicznej	ogrodowa16@vimaxhome.pl	
Numer faksu	---	
Adres strony internetowej dewelopera	www.vimaxhome.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

Vimax Home spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jest firmą rodzinną opartą na ponad 30-letnim, udokumentowanym doświadczeniu w branży budowlanej. Kompetencje założycieli obejmują zarówno wieloletnie kierowanie budowami i projektami w ramach nadzoru w największych polskich przedsiębiorstwach budowlanych, jak również realizację robót budowlanych poprzez własne firmy wykonawcze.

Od 2017 roku spółka koncentruje swoją działalność na realizacji własnych inwestycji deweloperskich. Każdy projekt powstaje z wykorzystaniem materiałów najwyższej jakości oraz nowoczesnych, sprawdzonych rozwiązań technologicznych. Vimax Home sp. z o.o. definiuje wysoki standard poprzez stosowanie instalacji zapewniających komfort, bezpieczeństwo i energooszczędność, odpowiadając na potrzeby najbardziej wymagających klientów, w szczególności ceniących zdrowy styl życia i rozwiązania proekologiczne.

Do inwestycji zrealizowanych przy bezpośrednim udziale założycieli Vimax Home sp. z o.o. należą:
– osiedle przy ul. Osiedlowej 73D–G w Józefosławiu (rozp. lipiec 2017 – zak. kwiecień 2019),
– osiedle przy ul. Osiedlowej 71D–G w Józefosławiu (rozp. październik 2021 -zak. luty 2023).

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)

Adres	---
Data rozpoczęcia	---
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	---

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	---
Data rozpoczęcia	---
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	---

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	---
Data rozpoczęcia	---
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	---

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Przeciwko deweloperowi nie prowadzono i nie prowadzi się postępowania egzekucyjnych
---	---

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU**

Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	ul. Ogrodowa 16, działki nr. ew. 38/8 i 38/9 obręb 0019 Józefosław, gmina Piaseczno
Numer księgi wieczystej	WA5M/00257856/3
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	brak
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	nie dotyczy

<p>Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia</p>	<p>Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)</p>	
<p>Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	<p>Plan ogólny gminy</p>	<p>brak</p>
	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego</p>	<p>Uchwała Nr 1285/XLIII/2018 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 17 stycznia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław – część I https://bip.piaseczno.eu/uchwala/5187/uchwala-nr-1285-xliii-2018</p>
	<p>Miejscowy plan odbudowy</p>	<p>brak</p>
	<p>Inne</p>	<p>Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 22 września 2016 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego</p> <p>Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu</p> <p>Uchwała nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (DZ. URZ. WOJ. 2011.128.4086)</p> <p>Uchwała Rady Miejskiej w Piasecznie nr 128_VII_2019 z 13-03-2019 Uchwała Krajobrazowa w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane na obszarze Miasta i Gminy Piaseczno</p>
<p>Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem</p>	<p>Przeznaczenie terenu</p>	<p>7MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej</p>
	<p>Maksymalna intensywność zabudowy</p>	<p>1,0</p>

deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna 1,0 minimalna 0,1
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	związana ze wskaźnikiem intensywności zabudowy przy uwzględnieniu minimalnej powierzchni biologicznie czynnej
	Maksymalna wysokości zabudowy	10m w przypadku zastosowania dachów płaskich 12m w przypadku zastosowania dachów spadzistych
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	50%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	nie mniej niż 2 miejsca do parkowania/1 lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinny - dopuszczenie bilansowania miejsc do parkowania na podjeździe do garażu w zabudowie jednorodzinnej
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	<p>§ 7. MPZP: Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:</p> <p>3) W zakresie ochrony roślinności nakaz zachowania istniejącej wartościowej przyrodniczo zieleni wysokiej, w tym pojedynczych drzew i zadrzewień w granicach otuliny rezerwatu przyrody Las Kabacki;</p> <p>4) W zakresie ochrony wód i stosunków wodnych:</p> <p>c) zakaz odprowadzania ścieków bytowych do wód powierzchniowych, gruntowych i do ziemi,</p> <p>d) zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych,</p> <p>e) nakaz stosowania rozwiązań technicznych ograniczających obniżanie poziomu wód gruntowych dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych, z wyłączeniem prac związanych z okresowym odwodnieniem wykopów na czas budowy,</p> <p>f) nakaz zachowania wskazanych na rysunku planu lokalnych obniżen terenu jako pokrytych w całości roślinnością lub zagospodarowanych w inny sposób, służący retencji,</p> <p>i) dopuszczenie budowy urządzeń do gromadzenia wód deszczowych na każdej działce;</p> <p>5) W zakresie lokalizacji obiektów i urządzeń</p>

		<p>mogących, wg przepisów odrębnych, znacząco oddziaływać na środowisko:</p> <p>a) dopuszczenie na całym obszarze objętym planem miejscowym lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz obiektów i urządzeń, które służą obsłudze mieszkańców, w tym: infrastrukturalnych, komunikacyjnych, sportu i rekreacji,</p> <p>b) dopuszczenie lokalizowania innych niż wymienione w § 7 pkt 5 lit. a obiektów i urządzeń mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany, wyłącznie na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem P,</p> <p>c) zakaz lokalizowania na wszystkich pozostałych terenach objętych planem miejscowym innych niż wymienione w § 7 pkt 5 lit. a obiektów i urządzeń mogących wg przepisów odrębnych, znacząco oddziaływać na środowisko;</p> <p>6) Następującą kwalifikację terenów w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:</p> <p>a) tereny: MN, MNE i MN/U kwalifikuje się , jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,</p> <p>b) tereny MW i MW/U kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,</p> <p>c) tereny UO kwalifikuje się jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.</p>
	<p>Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią</p>	<p>nie ustala się - §2 ust.2 pkt. 3 MPZP</p>
	<p>Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</p>	<p>nie ustala się - §2 ust.2 pkt.1 MPZP</p>

	<p>Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych</p>	<p>§ 7. MPZP:</p> <p>1) Na rysunku planu miejscowego wskazuje się , granice obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, w którym obowiązują , ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu terenów, ustanowione na podstawie przepisów odrębnych;</p> <p>2) Na rysunku planu miejscowego wskazuje się , granice otuliny rezerwatu przyrody Las Kabacki, w której obowiązują , przepisy Zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 20 lipca 2016 r. w sprawie rezerwatu przyrody Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego oraz granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w którym obowiązują ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu terenów, ustanowione na podstawie przepisów odrębnych;</p>
	<p>Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji</p>	<p>§ 11. (MPZP) Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:</p> <p>1) powiązanie z zewnętrznym układem drogowym – poprzez drogi publiczne klasy Z: ul.Cyraneczki/ul. Kuropatwy, oznaczoną na rysunku planu miejscowego symbolem 1KDZ, ul. Geodetów oznaczoną na rysunku planu miejscowego symbolem 2KDZ;</p> <p>2) układ komunikacji obsługującej teren objęty opracowaniem obejmuje istniejące i projektowane drogi publiczne klasy lokalnej (KDL) i klasy dojazdowej (KDD);</p> <p>3) wskazuje się przebiegi i szerokości w liniach rozgraniczających następujących dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu:</p> <p>b) drogi klasy lokalnej – oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 4KDL do 11KDL – o szerokości minimalnej – 10,3 m i maksymalnej – 47,5 m, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i z rysunkiem planu,</p> <p>4) dopuszczenie realizacji nowych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, o minimalnej szerokości 8 m;</p> <p>5) nakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenie działek własnych, położonych w granicach terenu objętego planem miejscowym, według następujących wskaźników parkingowych, obejmujących miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi:</p> <p>a) dla usług oświaty: dla terenu 2UO oraz obiektów oświaty i wychowania na terenach U – nie mniej niż 20 miejsc do parkowania/100 zatrudnionych, a dla terenu 1UO – nie mniej niż 10 miejsc do parkowania,</p> <p>b) dla biur i urzędów: nie mniej niż 2,5 miejsca do parkowania/100 m² powierzchni użytkowej,</p> <p>c) dla handlu i usług: nie mniej niż 3 miejsca do</p>

		<p>parkowania/100 m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2 miejsca do parkowania/1 obiekt,</p> <p>d) dla usług z zakresu sportu, kultury i edukacji oraz usług kultu religijnego: nie mniej 3 miejsca do parkowania/100 m² powierzchni użytkowej,</p> <p>e) dla usług z zakresu ochrony zdrowia: nie mniej niż 3 miejsca do parkowania/10 łóżek lub nie mniej niż 8 miejsc do parkowania/10 gabinetów,</p> <p>f) dla terenów produkcyjnych: nie mniej niż 20 miejsc do parkowania/100 zatrudnionych,</p> <p>g) nie mniej niż 2 miejsca do parkowania/1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,</p> <p>h) nie mniej niż 2 miejsca do parkowania/1 lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodziennym;</p> <p>6) dopuszczenie bilansowania miejsc do parkowania na podjeździe do garażu w zabudowie jednorodzinnej;</p> <p>7) dopuszczenie realizacji ogólnodostępnych zatok parkingowych wzdłuż dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ), klasy lokalnej (KDL) i dojazdowej (KDD), których szerokość w liniach rozgraniczających jest większa lub równa 11 m;</p> <p>8) zakaz lokalizowania na terenach dróg publicznych małych obiektów handlowych (kiosków), wszelkich urządzeń służących do nadawania lub odbierania produktów, towarów lub usług takich jak: pralniomaty czy paczkomaty oraz ogrodzeń, przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów detalu urbanistycznego takich jak: pachołki, słupki, pojemniki na rośliny, okresowe ogródki kawiarniane.</p>
	<p>Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej</p>	<p>§ 12. (MPZP) Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:</p> <p>1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:</p> <p>a) nakaz zaopatrzenia w wodę do celów bytowych z wodociągu miejskiego,</p> <p>b) dopuszczenie budowy publicznych ujęć wody podziemnej dla potrzeb lokalnych,</p> <p>c) dopuszczenie stosowania przewodów wodociągowych o minimalnym przekroju DN25;</p> <p>2) W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:</p> <p>a) nakaz odprowadzenia ścieków komunalnych do gminnego systemu kanalizacji komunalnej,</p> <p>b) dopuszczenie prowadzenia sieci pod jezdnią dróg klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej,</p> <p>d) zakaz budowy zbiorników do gromadzenia ścieków bytowych i komunalnych (szamb),</p> <p>e) dopuszczenie stosowania przewodów kanalizacyjnych o minimalnym przekroju DN110;</p> <p>3) W zakresie odprowadzania wód opadowych:</p> <p>a) nakaz zagospodarowania wód opadowych z dachów budynków i powierzchni utwardzonych na działkach budowlanych (...) w obrębie działki</p>

		<p>własnej lub kompleksowo, w obrębie zorganizowanego zespołu zabudowy,</p> <p>f) zakaz kształtowania powierzchni działek w sposób mogący powodować spływ wody na tereny sąsiednie lub tworzenie się, na tych terenach zastoin wody, na skutek podniesienia poziomu gruntu,</p> <p>g) dopuszczenie odprowadzenia nadmiaru wód opadowych z działek do kanalizacji deszczowej po jej realizacji,</p> <p>h) dopuszczenie stosowania przewodów kanalizacyjnych o minimalnym przekroju – DN 160;</p> <p>4) W zakresie zaopatrzenia w ciepło:</p> <p>a) nakaz pokrycia potrzeb cieplnych dla istniejącej i projektowanej zabudowy ze źródeł lokalnych i indywidualnych, w tym źródeł energii odnawialnej (z wyłączeniem energii wiatru),</p> <p>b) zakaz stosowania systemów grzewczych, opartych o paliwa stałe nieodnawialne, kominków opalanych drewnem, które nie stanowią podstawowego źródła ogrzewania;</p> <p>5) W zakresie zaopatrzenia w gaz:</p> <p>a) dopuszczenie wykorzystania istniejącej sieci gazociągów średniego ciśnienia,</p> <p>b) dopuszczenie w przypadku rozbudowy sieci stosowania przewodów gazociągowych średnicy przekroju – DN 50;</p> <p>6) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:</p> <p>a) nakaz zasilania z krajowego systemu energetycznego za pośrednictwem stacji 220/110/15 kV „Piaseczno” i rozdzielni 15kV,</p> <p>b) nakaz zaopatrzenia odbiorców w energię elektryczną z istniejących sieci 15 kV, stacji transformatorowych oraz napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych niskich napięć,</p> <p>c) dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,</p> <p>d) nakaz realizacji nowych linii elektroenergetycznych jako kablowych,</p> <p>e) nakaz budowy nowych stacji transformatorowych jako wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych lub podziemnych;</p> <p>7) W zakresie systemu telekomunikacyjnego – dopuszczenie przyłączania nowych abonentów do sieci telekomunikacyjnej w oparciu o istniejące i projektowane linie telekomunikacyjne;</p> <p>8) W zakresie gospodarki odpadami:</p> <p>a) nakaz zagospodarowania odpadów komunalnych, odpadów zielonych oraz pozostałości z sortowania odpadów komunalnych przeznaczonych do składowania wyłącznie w regionalnych instalacjach do przetwarzania odpadów lub zastępczych, funkcjonujących w obrębie danego regionu,</p> <p>b) nakaz zapewnienia zorganizowanego i powszechnie dostępnego systemu selektywnej zbiórki i wywozu odpadów o charakterze komunalnym,</p>
--	--	--

		c) nakaz zabezpieczenia możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z przepisami odrębnymi.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	6MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, 1MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, 1U – teren usług z zakresu handlu, administracji, obsługi finansowej, biur, rzemiosła nieprodukcyjnego, gastronomii, turystyki, rekreacji, kultury, ochrony zdrowia, oświaty i wychowania, 8MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, 1UW – tereny usługi kultu religijnego,
	Maksymalna intensywność zabudowy	6MN/U – 1,0 8MN/U – 1,0 1MW/U – 1,1 1U – 1,2 1UW – 0,7
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	6MN/U min. 0,1 i max 1,0 8MN/U min.0,1 i max 1,0 1MW/U min. 0,4 i max 1,1 1U min. 0,2 i max 1,2 1UW min. 0,2 i max 0,7
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	związana ze wskaźnikiem intensywności zabudowy przy uwzględnieniu minimalnej powierzchni biologicznie czynnej
	Maksymalna wysokość zabudowy	6MN/U -12m 8MN/U – 12m 1MW/U – 12m 1U – 12m 1UW – 14m (z dopuszczeniem dominant do 18m)
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	6MN/U – 50% 8MN/U – 50% 1MW/U – 30% 1U – 25% 1UW – 15%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	6MN/U – 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny 8MN/U– 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny 1MW/U – zgodnie z §11 pkt.5 MPZP 1U – zgodnie z §11 pkt.5 MPZP 1UW– zgodnie z §11 pkt.5 MPZP

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
	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, zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	układ dróg publicznych przedstawiony na Rysunku Planu - Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru części wsi Józefosław gmina Piaseczno – etap1
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	nie dotyczy
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	nie dotyczy
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	nie przewiduje
	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
	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
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	nie dotyczy
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak	nie
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak	nie
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak	nie
Numer pozwolenia na budowę oraz organu, który je wydał	Decyzja nr 551/2024 wydana z upoważnienia Starosty Piaseczyńskiego z dnia 15.04.2024r.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Inwestycja nie zakończona	
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	Inwestycja nie zakończona	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robot budowlanych	Rozpoczęcie – 22 kwiecień 2024r. Zakończenie – 30 czerwiec 2026r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	8 budynków
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	2 szeregi po 4 budynki w szeregu, odstęp między szeregami budynków - 12,5m

Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego Dz. U. z 2022r. poz. 1679 art. 20 ust.1 pkt.4b; polska norma PN-ISO 9836:2022	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	100% środków własnych Dewelopera
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,1%

<p>Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy</p>	<p>Deweloper zawarł w dniu 17.12.2025 roku z bankiem Południowo-Mazowiecki Bank Spółdzielczy w Jedlińsku umowę o prowadzenie zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego o numerze 98 9132 0001 0001 1643 2000 0030, zgodnie z którą to umową zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunku powierniczym są następujące:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) rachunek powierniczy jest wykorzystywany do gromadzenia i przechowywania środków pieniężnych wpłacanych przez Nabywcę w celu dokonania zapłaty ceny lokalu mieszkalnego w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego; 2) w ramach rachunku powierniczego Bank otwiera konto techniczne dla Nabywcy, na które Nabywca dokonywał będzie wpłat oraz na którym ewidencjonowane będą wpłaty nabywcy na poczet zapłaty ceny lokalu mieszkalnego; numer przedmiotowego konta technicznego wskazany jest w umowie deweloperskiej; 3) Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty na poczet cen lokali mieszkalnych na odrębnym dla każdego nabywcy koncie technicznym; 4) wpłaty na rachunek techniczny mogą być dokonywane przez nabywców w formie gotówkowej w placówkach Banku, w placówkach Poczty Polskiej lub w placówkach innych banków oraz bezgotówkowo z rachunku bankowego prowadzonego w innej placówce Banku lub w innym banku; 5) na żądanie Nabywcy Bank przekazuje informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych przez Nabywcę, zgodnie z prowadzoną w Banku ewidencją wpłat i wypłat na koncie technicznym odrębnie dla każdego nabywcy oraz informacje dotyczące salda rachunku w zakresie Przedsięwzięcia deweloperskiego; 6) wypłata na rzecz Dewelopera będzie dokonywana po potwierdzeniu zakończenia realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz po złożeniu w Banku przez Dewelopera dyspozycji wypłaty będącej jednocześnie oświadczeniem o spełnieniu warunków Umowy deweloperskiej, braku podstaw do wstrzymania wypłaty oraz o niezaleganiu z rozliczeniami z głównym wykonawcą oraz podwykonawcami, na formularzu obowiązującym w Banku; w przypadku zakończenia Przedsięwzięcia, Bank wypłaca Deweloperowi środki z rachunku po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z Umowy deweloperskiej w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca. 7) przed wypłatą środków Bank dokonuje kontroli zakończenia realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego; 8) kontrola obejmuje co najmniej zakres określony w art. 17 Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, w tym sprawdzenie dokumentacji związanej z realizacją Przedsięwzięcia/zadania oraz ocenę stanu faktycznego i dokonywana jest przez podmiot zewnętrzny, z którym Bank podpisał umowę o współpracy. Bank może przeprowadzić kontrolę w szerszym zakresie niż wynikający z art. 17 ustawy; 9) Bank odmawia realizacji dyspozycji wypłaty w przypadku: a) stwierdzenia ustawowych przesłanek wstrzymania wypłaty środków pieniężnych, w tym przypadków określonych w art. 51 ust. 6 Ustawy; b) wystąpienia niezgodności podpisów oraz pieczętki Dewelopera na dyspozycjach wypłaty/oświadczeniach składanych przez Dewelopera z wzorami złożonymi na karcie wzorów podpisów; c) przekazania do Banku nieprawdziwych informacji w dotychczasowych dyspozycjach/oświadczeniach; d) negatywnego wyniku kontroli Przedsięwzięcia Deweloperskiego, skutkującego brakiem przesłanek do wypłaty środków z rachunku e) złożenia przez generalnego wykonawcę (lub któregoś z wykonawców w przypadku, gdy nie ma generalnego wykonawcy) wniosku o przerwanie robót budowlanych; 10) w przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez jedną ze stron tej
--	--

umowy, Bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki z tytułu dokonywanych wpłat, pomniejszone o udział przypisany danemu nabywcy w wypłatach dokonanych na rzecz Dewelopera, zgodnie z prowadzoną w Banku ewidencją wpłat i wypłat na koncie technicznym, bez żadnych potrąceń, kar umownych i innych należności zastrzeżonych w tej Umowie, niezwłocznie po przedłożeniu przez Nabywcę następujących dokumentów:

- 11) gdy odstąpił Nabywca: 1) dokument tożsamości; 2) oświadczenie o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej we właściwej formie wraz z podaniem podstawy odstąpienia, zgodę Nabywcy na wykreślenie roszczenia, o którym mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy, w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi lub oświadczenie Nabywcy, że nie złożono wniosku o wpis tego roszczenia do księgi wieczystej; 3) oryginał lub poświadczony notarialnie dowód doręczenia Deweloperowi oświadczenia, o którym mowa w ppkt 2); 4) Umowę, od której odstąpił, jeżeli Bank nie znajduje się w jej posiadaniu; 5) pisemne oświadczenie Nabywcy, w którym wskazany został numer rachunku bankowego Nabywcy (cesjonariusza), na który mają być przekazane środki wpłacone przez tego Nabywcę na rachunek za pośrednictwem konta technicznego;
- 12) gdy odstąpił Deweloper: 1) dokument tożsamości; 2) oświadczenie Dewelopera o odstąpieniu od tej Umowy we właściwej formie wraz z podaniem podstawy odstąpienia; 3) umowę, od której odstąpił Deweloper, jeżeli Bank nie znajduje się w jej posiadaniu; 4) pisemne oświadczenie Nabywcy, w którym wskazany został numer rachunku bankowego nabywcy (cesjonariusza), na który mają być przekazane środki wpłacone przez tego Nabywcę na rachunek za pośrednictwem konta technicznego.
- 13) wszystkie koszty prowadzenia zamkniętego rachunku powierniczego ponosi Deweloper.

Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Południowo-Mazowiecki Bank Spółdzielczy w Jedlińsku ul. Warecka 7 26-660 Jedlińsk tel. +48 48 32 14 980 fax +48 48 32 13 1 e-mail: sekretariat@bsjedlinsk.pl Kod SWIFT: GBWCPLPP86			
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego		Termin zakończenia	% kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego
	1.	Budowa stanu „0”	31.10.2024	15%
	2.	Budowa stanu surowego otwartego - konstrukcja	31.08.2025	25%
	3.	Budowa stanu surowego zamkniętego – pokrycie dachowe, stolarka okienna i drzwiowa	30.11.2025	15%
	4.	Instalacje wewnętrzne, sieci zewnętrzne i przyłącza	31.03.2026	10%
	5.	Elewacja i elementy zewnętrzne	30.04.2026	20%
	6.	Roboty wykończeniowe wewnętrzne stanu deweloperskiego z pozwoleniem na użytkowanie	30.06.2026	15%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena nie podlega waloryzacji			

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

Zgodnie z art. 43 ust. 1 Ustawy, Strona Nabywająca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:

1. jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy;
2. jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy;
3. jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;
4. jeżeli informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia niniejszej Umowy;
5. jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą Umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;
6. w przypadku niezawarcia Umowy Przenoszącej w terminie, o którym mowa w umowie deweloperskiej,
7. w przypadku gdy Deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy,
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 Ustawy,
9. w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 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 Ustawy,
11. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy,
12. jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.

INNE INFORMACJE

I. Informacja:

- 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 użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; - **nie dotyczy**
- 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. - **nie dotyczy**

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:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszym niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej; - **nie dotyczy**
- projektem budowlanym;
- decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu; - **nie dotyczy, decyzja zostanie wydana po odbiorze PINB**
- zaświadczeniem o samodzielności lokalu; - **nie dotyczy**
- aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu; - **nie dotyczy**
- 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, - **nie dotyczy**
 - 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. - **nie dotyczy**

III. Informacja:

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

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Południowo-Mazowiecki Bank Spółdzielczy w Jedlińsku,
- 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,
- Południowo-Mazowiecki Bank Spółdzielczy w Jedlińsku korzysta także z następujących znaków towarowych: Logo SGB wraz z nazwą Banku.

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. – **nie dotyczy**