

PROSPEKT INFORMACYJNY



OSIEDLE  
JAŚMINOWE

ETAP V

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	JS Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego Nr KRS 0000964650
Adres	ul. Jastrzębowskiego 22/44, 02-786 Warszawa
Nr NIP i REGON	(NIP) 9512538859 (REGON) 521733570
Nr telefonu	+48 500 840 140, 22 413 33 23
Adres poczty elektronicznej	biuro@jsinvest.pl
Nr faksu	brak
Adres strony internetowej dewelopera	<a href="http://www.jsinvest.pl">www.jsinvest.pl</a>

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 JAŚMINOWE Etap I Grójec ul. Jaśminowa 1-4
Data rozpoczęcia	06.2022 r.

Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	30.06.2024 r.
<b>PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	OSIEDLE JAŚMINOWE Etap II Grójec ul. Jaśminowa 5-8
Data rozpoczęcia	02.2024 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	16.10.2024 – dla budynków B7 i B8, ul. Jaśminowa 6 i Jaśminowa 8 Grójec 10.01.2025 – dla budynków B3 i B4, ul. Jaśminowa 5 i Jaśminowa 7 Grójec.
<b>OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE</b>	
Adres	OSIEDLE JAŚMINOWE Etap III i IV Grójec ul. Wrzosowa 1-8
Data rozpoczęcia	11.2024
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	19.01.2026 – dla budynków, ul. Wrzosowa 1, Wrzosowa 2, Wrzosowa 3, Wrzosowa 4, Wrzosowa 5, Wrzosowa 6, Wrzosowa 7, Wrzosowa 8 Grójec 05-600.

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

### III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU</b>	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego <sup>1</sup>	Grójec, dz. ew. 4446/9, 4446/10, 4446/11, 4446/12, jed. ewid. 140605_4 Grójec, obręb 0001 Grójec.
Nr księgi wieczystej	RA1G/00107512/6
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak obciążeń dla księgi wieczystej numer: RA1G/00107512/6.
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości <sup>2</sup>	Nie dotyczy

<sup>1</sup> Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

<sup>2</sup> W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

<p>Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia<sup>3</sup></p>	<p>Teren inwestycji w całości objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i położony jest w kwartale zabudowy MN/U tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych. Od zachodu w bezpośrednim sąsiedztwie przebiega droga gminna (41.KDD). Od północy, południa, zachodu i wschodu inwestycja sąsiaduje z terenem o takim samym przeznaczeniu. W odległości 40m od Inwestycji przebiega linia średniego napięcia 15kV, w odległości 92m przebiega linia wysokiego napięcia o mocy 110 kV.</p> <p>Od zachodu w odległości około 315m przebiega droga ekspresowa S7, a od strony południowej na wlocie do miasta w odległości 420m od Inwestycji znajduje się węzeł drogowy.</p>	
<p>Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	<p>Ramowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego</p>	<p>nie dotyczy</p>
	<p>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy</p>	<p>Uchwała Nr XXX/229/12 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 10 września 2012 r. <a href="https://grojecmiasto.bip.info.pl/dokument,iddok,5840,idmp,190,r,o">https://grojecmiasto.bip.info.pl/dokument,iddok,5840,idmp,190,r,o</a></p>
	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego</p>	<p>Uchwała nr XXXI/228/08 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 8 września 2008 r. <a href="https://grojecmiasto.bip.info.pl/dokument,iddok,3334,idmp,145,r,o">https://grojecmiasto.bip.info.pl/dokument,iddok,3334,idmp,145,r,o</a></p>
	<p>Miejscowy plan rewitalizacji</p>	<p>nie dotyczy</p>
	<p>Miejscowy plan odbudowy</p>	<p>nie dotyczy</p>
	<p>Inne<sup>4)</sup></p>	<p>nie dotyczy</p>
<p>Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	<p>Przeznaczenie terenu</p>	<p>27.MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych.</p>
	<p>Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy</p>	<p>Maksymalna intensywność zabudowy – 0,7 Minimalna intensywność zabudowy - brak</p>
	<p>Maksymalna wysokość zabudowy</p>	<p>Do 12,0 m (maksymalnie 3 kondygnacje naziemne)</p>
	<p>Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej</p>	<p>Powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30%</p>
	<p>Minimalna liczba miejsc do parkowania</p>	<p>2 m.p./1 mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1,5 m.p./1 mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</p>

<sup>3</sup> W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne

<sup>4)</sup> 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.

	<p>Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu</p>	<p>1) ustala się nakaz maksymalnej ochrony istniejącej szaty roślinnej cennej pod względem przyrodniczym i krajobrazowym, 2) ustala się ochronę szczególnie cennych siedlisk, ostoje ptasich oraz stanowisk grzybów, roślin i zwierząt gatunków chronionych podlegających ochronie na podstawie obowiązujących przepisów krajowych i międzynarodowych, 3) ustala się obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, a przede wszystkim istniejącej zieleni wysokiej, pojedynczych drzew oraz zadrzewień przydrożnych, 4) ustala się zakaz naruszania naturalnego charakteru rowów melioracyjnych i zbiorników oraz zakaz zasypywania, z wyjątkiem koniecznych zmian ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej, ochrony przeciwpożarowej lub przeciwpowodziowej oraz budowy układu drogowego, 5) dopuszcza się poszerzanie i pogłębianie istniejących rowów melioracyjnych, wyłącznie po uzyskaniu pozwolenia wodno - prawnego, za wyjątkiem eksploatacji, konserwacji i remontów w celu zachowania funkcji, 6) nakazuje się konieczność przebudowy systemu drenarskiego przed zainwestowaniem terenu w miejscach kolizji z budynkami, budowlami lub nawierzchniami utwardzonymi, po uprzednim sporządzeniu przez inwestora/właściciela działki budowlanej inwentaryzacji rurociągów melioracyjnych, natomiast w przypadku gdy przebudowa nie jest uzasadniona, tj. np. w miejscu kolizji z inwestycją liniową, nakazuje się podjęcie innych działań mających na celu ochronę rurociągów melioracyjnych, takich jak ręczne prowadzenie prac ziemnych w miejscu kolizji, zastosowanie bezwykopowej metody wykonania, wykonania w rurze osłonowej, itp., 7) ustala się nakaz zapewnienia dostępu do rowów melioracyjnych dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację oraz służb ratowniczych, w tym nakaz zapewnienia możliwości wstępu na działkę w celu lokalizacji awarii skutkującej brakiem odpływu na działce sąsiedniej oraz nakaz niezwłocznego usunięcia tej awarii na koszt właściciela działki , na której wystąpiła, 8) ustala się obowiązek uzgadniania wszelkich działań na rowach melioracyjnych z jednostkami określonymi w przepisach odrębnych, w tym WZMiUW w Warszawie Inspektorat w Grójcu, 9) ustala się nakaz uzgadniania na etapie planowania i projektowania wszelkich form zabudowy na obszarze zmeliorowanym z WZMiUW w Warszawie Inspektorat w Grójcu, 10) dopuszcza się przykrycie rowu melioracyjnego KM-40 rurociągiem po uprzednim uzgodnieniu z WZMiUW w Warszawie Inspektorat w Grójcu, 11) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanej inwestycji z urządzeniami wodnymi i konieczności ich przebudowy, ustala się nakaz wykonania we własnym zakresie projektu przebudowy urządzeń wodnych, po uzyskaniu pozytywnej opinii organu prowadzącego ewidencję wód, urządzeń wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, 12) ustala się obowiązek utrzymania przez właścicieli działek urządzeń melioracyjnych poprzez naprawy rurociągów w granicach własnej działki oraz konserwację rowów melioracyjnych, w terminach i z częstotliwością zapewniającą ich dobry stan techniczny, jednak nie rzadziej niż raz w roku, 13) ustala się zakaz zabudowy od rowów i zbiorników melioracyjnych w odległości mniejszej niż określona w §13 ust.5 pkt.4, 14) ustala się zakaz grodzenia od rowów i zbiorników melioracyjnych w</p>
--	--	--

		<p>odległości mniejszej niż określona w §14 ust.4 pkt.9, 15) wprowadza się ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci miejskich po ich realizacji, 16) w celu ochrony powietrza plan ustala ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z ustawą prawo ochrony środowiska, 17) ustala się zakaz lokalizacji w obszarze planu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów Prawo Ochrony Środowiska, za wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich, z zastrzeżeniem pkt. 18, 18) oddziaływanie na środowisko przekraczające dopuszczalne wielkości poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie działki budowlanej lub zespołu działek na jakiej jest wytwarzane, 19) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki, 20) określa się minimalną wielkość działki zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów, 21) określa się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów, 22) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu ustawy prawo ochrony środowiska, 23) dla terenów określonych w pkt 22 wprowadza się nakaz zachowania standardów środowiskowych zawartych w ustawie prawo ochrony środowiska, 24) na terenach zabudowy mieszkaniowej położonych w sąsiedztwie drogi krajowej przebiegającej poza północną granicą planu oraz terenów kolejowych oznaczonych symbolem I.KK i terenów kolejowych położonych poza wschodnią granicą planu, ze względu na możliwość przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu komunikacyjnego, zaleca się wprowadzenie zieleni izolacyjnej wysoko- i średniopiennej, w tym zimozielonej w pasie o szerokości co najmniej 5,0 m lub innych zabezpieczeń akustycznych, w tym ekranów akustycznych.</p>
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		nie dotyczy

lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	<p>Teren planowanej inwestycji posiada dojazd (dostęp do drogi publicznej) – do ulicy Lawendowej (41 KDD, nr ew. 4002/15) poprzez działkę o nr ew. 4446/8.</p> <p>1. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego, dla poszczególnych dróg ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu. 2. Dla nowotworzonych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ustala się min. szerokość: 1) dla dróg o długości do 150,0 m – 6,0 m, 2) dla dróg o długości powyżej 150,0 m – 8,0 m. 3. Zachowuje się dojazdy według stanu istniejącego na terenach, których zainwestowanie uniemożliwia ich przebudowę, z warunkiem zachowania szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 5,0 m.</p>
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<p>Inwestycja będzie posiadała dostęp do:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- miejskiej sieci wodociągowej;</li> <li>- miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;</li> <li>- sieci elektroenergetycznej;</li> <li>- sieci światłowodowej</li> </ul> <p>Ogrzewanie budynku będzie za pomocą pompy ciepła.</p> <p>1) W zakresie sieci wodociągowej i zaopatrzenia w wodę:</p> <p>1. Ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę (dla celów komunalnych i p. poz) z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące ujęcia wody położone poza obszarem planu. 2. Do czasu realizacji zorganizowanego systemu zaopatrzenia w wodę dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody. 3. Ustala się dostawę wody poprzez indywidualne przyłącza na warunkach określonych przez zarządcę sieci. 4. Ustala się, że dla zapewnienia pewności dostawy wody na całym obszarze objętym planem sieć wodociągowa projektowana będzie w układzie zamkniętym, pierścieniowym. 5. Ustala się stosowanie hydrantów naziemnych. 6. Niezależnie od zasilania, z sieci wodociągowej należy przewidzieć zaopatrzenie ludności w wodę z awaryjnych studni publicznych zgodnie z przepisami szczególnymi. 7. Dopuszcza się lokalizację awaryjnych studni publicznych na całym obszarze planu, bez konieczności zmiany niniejszego planu.</p> <p>2) W zakresie sieci kanalizacyjnych:</p> <p>1. Ustala się sukcesywne objęcie systemem gminnej sieci kanalizacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy. 2. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych i atestowanych podziemnych zbiornikach na nieczystości. 3. Ustala się zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych. 4. Ustala się odprowadzanie wód deszczowych: a) z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powierzchniowo na teren własnej działki, b) z dróg publicznych, terenów usługowych, terenów</p>

produkcyjnych i parkingów do rowów melioracyjnych, zbiorników retencyjnych lub studni chłonnych, przy czym na inwestorów nakłada się obowiązek wyboru najbardziej korzystnego sposobu odprowadzania tych wód przy uwzględnieniu kryterium przeciwdziałania powodzi i suszy, c) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń o których mowa w pkt. b na całym obszarze planu, bez konieczności zmiany niniejszego planu, d) dopuszcza się retencję wód deszczowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód deszczowych. 5. Ustala się nakaz odprowadzania nadmiaru wód deszczowych, przekraczających swoją ilością chłonność gruntu, do sieci kanalizacji deszczowej. 6. Ustala się nakaz wyposażenia instalacji służących dla odprowadzania i zrzutów wód opadowych w urządzenia podczyszczające. 7. Ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych.

3) W zakresie sieci elektroenergetycznych:

1. Zakłada się zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich istniejących i projektowanych budynków i budowli w oparciu o istniejące i projektowane stacje elektroenergetyczne SN/nn. 2. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia od istniejących systemów, w uzgodnieniu i na warunkach właściwego Zakładu Energetycznego. 3. Ustala się zasilanie projektowanych obiektów z sieci niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych. 4. Ustala się rezerwy terenu dla realizacji przyłączy do projektowanej zabudowy, w rozumieniu ustawy Prawo energetyczne, na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic. 5. W razie stwierdzenia, przez właściwą jednostką eksploatacyjną, konieczności realizacji dodatkowej stacji transformatorowej dla nowej inwestycji, ustala się obowiązek realizacji takiej stacji w sposób i na warunkach uzgodnionych z właściwą jednostką eksploatacyjną. 6. Jako rozwiązanie preferowane ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach; dopuszcza się jednak w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach prowadzenie elektroenergetycznych linii SN i nn na wspólnych słupach. 7. Preferuje się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz stacji transformatorowych SN/nn w wykonaniu słupowym; dopuszcza się jednak ze względów technicznie uzasadnionych stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji w wykonaniu wewnętrznym. 8. Przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach

prawa energetycznego. 9. Szczegółowe plany zagospodarowania poszczególnych działek budowlanych powinny przewidywać

rezerwację miejsc i terenów dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia lokalizowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną a także oświetlenia wokół obiektów. 10. Zakazuje się nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów, tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m. 11. Nakazuje się przycinanie drzew i krzewów rosnących pod napowietrznymi liniami

elektroenergetycznymi.

4) W zakresie sieci gazowych:

1. Ustala się zaopatrzenie istniejącej i projektowanej zabudowy w gaz ziemny do celów gospodarczych i ewentualnie grzewczych w oparciu o rozbudowaną istniejącą sieć średniego ciśnienia, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią. 2. Gazyfikacja terenu jest możliwa, o ile spełnione będą warunki techniczne i zostaną zawarte odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą i odbiorcą. 3. Wokół gazociągu obowiązują odległości podstawowe i strefy bezpieczeństwa zgodne z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych. 4. Ustala się zasadę prowadzenia projektowanych gazociągów w pasach ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, w odległości min. 0,5 m od tych linii oraz sytuowania punktów redukcyjno – pomiarowych dla poszczególnych zabudowanych posesji w ogrodzeniach od strony ulic lub na budynkach – zgodnie z warunkami określonymi przez Zarządcę sieci. 5. Dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową. 6. Gazociągi, które w wyniku przebudowy ulic i dróg znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy. 7. Ustala się nakaz zabezpieczenia w trakcie przebudowy dróg istniejących gazociągów przed uszkodzeniem przez sprzed budowlany i samochody. 8. Dla gazociągów i urządzeń gazowych ustala się nakaz zachowania warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych.

5) W zakresie usuwania nieczystości stałych i płynnych:

1. Ustala się, że odpady stałe będą wywożone na składowisko odpadów komunalnych wskazane przez Burmistrza Miasta i Gminy, zgodnie z Gminnym Planem Gospodarki Odpadami. 2. Ustala się w obszarze planu zorganizowany i o powszechnej dostępności system zbierania i wywóz odpadów o charakterze komunalnym. 3. Ustala się zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującego w tym zakresie. 4. Docelowo przyjmuje się odprowadzenie ścieków sanitarnych z nowych obiektów do sieci kanalizacji. 5. Tymczasowo ścieki sanitarne winny być wywożone do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków.

6) W zakresie sieci ciepłowniczych:

1. Ustala się, że istniejące i projektowane budynki będą posiadały własne, indywidualne źródła ciepła, zastrzeżeniem ust.2. 2.

		<p>Dopuszcza się dostawę ciepła z miejskiej sieci ciepłowniczej. 3. Ustala się zaopatrzenie w ciepło na obszarze planu w oparciu o paliwa czyste ekologicznie: gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna lub inne odnawialne paliwa, w tym stałe, których stosowanie jest zgodne z ustawą prawo ochrony środowiska. Warunki techniczne zasilania obszaru pozwalają do celów grzewczych stosować bez ograniczeń ilościowych zarówno paliwo gazowe, płynne (olej lekki) jak i energię elektryczną. 4. Do realizacji indywidualnych źródeł ciepła należy stosować technologie czyste ekologicznie.</p> <p>7) W zakresie sieci telekomunikacyjnych: Ustala się zaopatrzenie istniejących i projektowanych budynków w sieć telekomunikacyjną doziemną, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią. 2. Dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnej opartej na systemach radiowych. 3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem.</p>
<p>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<sup>4</sup></p>	Przeznaczenie terenu	<p>Do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar części miasta Grójca, uchwała nr XXXI/228/08 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 8 września 2008 roku (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 189, poz.6852) ustala następujące funkcje:</p> <p>27.MN/U, 28.MN/U, 31.MN/U, 40.KDD, 41.KDD MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych. KDD- tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej.</p>
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	<p>MN/U - maksymalna intensywność zabudowy – 0,7; minimalna intensywność zabudowy - brak KDD - nie dotyczy.</p>
	Maksymalna wysokość zabudowy	<p>MN/U - do 12,0 m (maksymalnie 3 kondygnacje naziemne) KDD- nie ustala się.</p>
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<p>MN/U - powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% KDD- nie ustala się.</p>
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	<p>2 m.p./1 mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1,5 m.p./1 mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej KDD – nie ustala się.</p>
<p>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</p>	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy.
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy.
	forma architektoniczna	Nie dotyczy.

<sup>4</sup> W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

przestrzennego	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 terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym <sup>5</sup> , zawarte w:	<p>miejskowych planach zagospodarowania przestrzennego</p> <p>W obszarze 1 km od ww. działek obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Grójca, zatwierdzonym uchwałą nr XXXI/228/08 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 8 września 2008 roku (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 189, poz.6852);</li> <li>- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Grójca, zatwierdzony uchwałą nr XLVIII/368/14 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 20 stycznia 2014 roku [Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z dnia 14.02.2014r, poz. 1440 ze zmianami].</li> </ul> <p>W ww. planach nie przewiduje się na tym obszarze budowy: nowych dróg szynowych, oczyszczalni ścieków, spalarni śmieci, wysypisk, cmentarzy, korytarzy powietrznych.</p> <p>Teren ww. działek nie jest objęty zakazami, nakazami i ograniczeniami w zagospodarowaniu terenu wynikające z ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z</p>	

<sup>5</sup> 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.

	<p>2024 r. poz. 54), ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336) oraz ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z2024r., poz. 1292).</p> <p>W odległości mniejszej niż 1 km od ww. działek znajduje się kotłownia miejska.</p> <p>Na przedmiotowym terenie nie uchwalono miejscowego planu rewitalizacji oraz, miejscowego planu odbudowy.</p> <p>Inne inwestycje na tym terenie mogą być realizowane zgodnie z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Niezależnie od ustaleń planu mogą być realizowane inwestycje określone w "spec ustawach" między innymi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ustawie z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych,</li> <li>• ustawie z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych oraz inwestycji towarzyszących,</li> <li>• ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych,</li> <li>• ustawie z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym,</li> <li>• w ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym.</li> </ul>
studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Nie dotyczy
decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy
Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	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
<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał <sup>3</sup>	Decyzja pozwolenia na budowę nr 10/2025 z dnia 07.01.2025 r. (dz. nr ewid. 4446/9 i 4446/10). Decyzja pozwolenia na budowę nr 794/2025 z dnia 12.08.2025 r. (dz. nr ewid. 4446/11 i 4446/12).	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	nie dotyczy	
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 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r.	nie dotyczy	

\* Niepotrzebne skreślić

poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ		
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	05.2027 r.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	Termin rozpoczęcia prac – IV kwartał 2025 r. Termin zakończenia - 05.2027 r.	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	30.12.2028 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	liczba budynków	4 budynki, 8 lokali mieszkalnych
	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Od 0-6 m.
Sposób pomiaru powierzchni budynku mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	wg normy PN-ISO 9836:2015-12	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Deweloper zamierza zrealizować przedsięwzięcie deweloperskie ze środków własnych Spółki i/lub wpływów z tytułu sprzedaży poszczególnych produktów wybudowanych w ramach realizowanego przedsięwzięcia. Dodatkowo, Deweloper dopuszcza możliwość współfinansowania przedsięwzięcia kredytem bankowym. Maksymalny udział kredytu bankowego nie przekroczy 70% kosztów projektu.
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Bank Spółdzielczy w Jasieńcu - w trakcie procedury
Środki ochrony nabywców	<b>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</b>	<del>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</del>
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	1) Deweloper zobowiązany jest zapewnić Nabywcom środki ochrony, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 695) i w związku z powyższym Deweloper zamierza zawrzeć z Bankiem Spółdzielczym w Jasieńcu z siedzibą w Jasieńcu umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego,	

\* Niepotrzebne skreślić.

	<p>2) Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy służyć będzie do gromadzenia i przechowywania środków pieniężnych powierzonych posiadaczowi rachunku przez Nabywców na podstawie umowy deweloperskiej,</p> <p>3) Nabywcy będą posiadać indywidualny numer rachunku.</p> <p>4) Środki zgromadzone na otwartym rachunku powierniczym wypłacane będą na rzecz Dewelopera (zwanego również Powiernikiem) w trakcie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego w sposób określony w powołanej powyżej Umowie Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego,</p> <p>5) Bank wypłaci Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywców (zwanych także Powierzającymi) na utworzony dla nich indywidualny numer rachunku do otwartego rachunku powierniczego, nie wcześniej niż po 30 (trzydziestu) 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 ceny lokalu mieszkalnego,</p> <p>6) Bank dokonywać będzie kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego, przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa powyżej,</p> <p>7) w przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w harmonogramie, Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywców na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywców prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyrazili zgodę Nabywcy,</p> <p>8) Bank na żądanie Nabywców podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy deweloperskiej,</p> <p>9) Koszty prowadzenia rachunku powierniczego obciążają Dewelopera.</p> <p>10) Deweloper ma obowiązek dokonywać terminowych wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, zwany dalej „Funduszem”, który stanowi wyodrębniony rachunek w Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym, odpowiednio do wybranego środka ochrony, zaś podstawą wyliczenia wysokości składki na Fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez Nabywców na rachunek powierniczy, a w przypadku kiedy Deweloper przekazuje opłatę rezerwacyjną na mieszkaniowy rachunek powierniczy podstawą wyliczenia wysokości składki jest wartość wpłaty dokonanej przez Dewelopera, składkę Deweloper wpłaca do Banku prowadzącego otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty przez nabywcę wpłaty na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy lub przekięgowania opłaty rezerwacyjnej na rachunek powierniczy w związku zawarciem umowy deweloperskiej, nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera; Bank prowadzący rachunek powierniczy odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera; składka stanowi iloczyn stawki procentowej wynoszącej 0,45% zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 roku w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (Dz.U. 2022 poz. 1341) oraz wartości wpłaty dokonanej przez Nabywców na mieszkaniowy rachunek powierniczy</p>
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Jasieńcu. Ul. Warecka 44, 05-604 Jasieniec.
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego w etapach	Budowa czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych na nieruchomości położonej w miejscowości Grójec na dz. ew. 4446/9; 4446/10 Budynki 2 i 4 (lok. 2/1; 2/2; 4/1; 4/2) oraz na dz. ew. 4446/11; 4446/12 Budynki 6 i 8 (lok. 6/1; 6/2; 8/1;

8/2)			
Etap	Wykaz elementów obiektu / kamienie milowe	% udział etapu w kosztach realizacji	planowany termin osiągnięcia etapu
I	Roboty przygotowawcze	15%	30.11.2025
	Zakup działki. Prace projektowe oraz uzyskanie decyzji pozwolenia na budowę. Organizacja placu budowy, rozpoczęcie budowy.		
II	Wykonanie stanu zero dwóch z czterech budynków	20%	31.12.2025
	Organizacja zaplecza budowy dla całego przedsięwzięcia deweloperskiego. Roboty budowlane dwóch z czterech budynków: konstrukcja żelbetowa monolityczna fundamentów, ściany fundamentowe murowane, izolacje przeciwwilgociowe i termiczne fundamentów, zasypki, instalacje sanitarne podposadzkowe, chudy beton.		
III	Konstrukcja parteru i piętra dwóch z czterech budynków	15%	31.03.2026
	Wykonanie elementów żelbetowych w dwóch z czterech budynków (w tym schody, trzpienie, wieńce, belki itp.), ścian murowanych konstrukcyjnych zewnętrznych i wewnętrznych w poziomie parteru. Wykonanie stropu nad parterem. Wykonanie elementów żelbetowych (w tym trzpienie, wieńce, belki itp.), ścian murowanych konstrukcyjnych zewnętrznych i wewnętrznych w poziomie I piętra.		
IV	Wykonanie konstrukcji, stolarka okienna, pokrycie dachowe na dwóch z czterech budynków / Stan zero na pozostałych dwóch budynkach	20%	31.05.2026
	Pierwsze dwa budynki: Zakończenie prac konstrukcyjnych. Wykonanie dachu w zakresie: łąty, kontrłaty, membrana, pokrycie dachowe bez obróbek i rur spustowych. Stolarka okienna i drzwiowa z wyłączeniem otworów technologicznych. Pozostałe dwa budynki: Roboty budowlane w zakresie konstrukcji żelbetowej monolitycznej fundamentów, ścian fundamentowych murowanych, izolacji przeciwwilgociowych i termicznych fundamentów, zasypek, instalacji sanitarnych podposadzkowych i chudego betonu.		
V	Wykonanie robót wykończeniowych na dwóch z czterech budynków / Wykonanie konstrukcji na pozostałych dwóch budynkach	20%	30.09.2026
	Pierwsze dwa budynki: Wykonanie ścian działowych. Wykonanie instalacji podtynkowych elektrycznych i sanitarnych. Rozpoczęcie prac elewacyjnych, wykonanie tynków wewnętrznych, rozpoczęcie prac posadzkarskich. Pozostałe dwa budynki: Zakończenie prac konstrukcyjnych. Wykonanie dachu w zakresie: łąty, kontrłaty, membrana, pokrycie dachowe, bez obróbek i rur spustowych. Stolarka okienna i drzwiowa z wyłączeniem otworów technologicznych. Wykonanie ścian działowych, rozpoczęcie prac instalacyjnych i prac sanitarnych.		

	VI	Zakończenie budowy	10%	31.05.2027
		Pierwsze dwa budynki: Roboty budowlane (całość), roboty w obrębie zagospodarowania terenu (całość), media-przyłącza (całość). Zakończenie wszystkich prac objętych PnB. Pozostałe dwa budynki: Roboty budowlane (całość), roboty w obrębie zagospodarowania terenu (całość), media-przyłącza (całość). Zakończenie wszystkich prac objętych PnB.		
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	<p>1) Cena została ustalona w oparciu o stawkę podatku od towarów i usług (VAT) obowiązującą w dniu zawarcia Umowy. W przypadku zmiany stawki podatku VAT w wyniku zmiany powszechnie obowiązującego prawa – zostanie zastosowana właściwa stawka podatku zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. W przypadku, gdy w wyniku zmiany powszechnie obowiązującego prawa wzrośnie stawka podatku VAT, o którym mowa powyżej i w związku z powyższym Deweloper oświadczy Nabywcom, że zwiększa się cena określona w umowie deweloperskiej, Nabywcy mogą w terminie 14 dni roboczych od otrzymania oświadczenia Dewelopera o zwiększeniu ceny od niniejszej umowy odstąpić; w przypadku odstąpienia Nabywców z powodu zmiany stawki podatku VAT, Nabywcom nie przysługują wobec Dewelopera żadne roszczenie odszkodowawcze.</p> <p>2) Cena określona w umowie deweloperskiej może wzrosnąć w przypadku wzrostu cen za materiały budowlane, według wskaźnika cen produkcji budowlano – montażowej opublikowanego w drodze komunikatu Prezesa GUS w Dzienniku Urzędowym GUS w terminie do 50 dni po każdym kwartale kalendarzowym. W przypadku, gdy w wyniku wzrostu cen za materiały budowlane, o którym mowa powyżej, Deweloper oświadczy Nabywcom, że zwiększa się cena określona w umowie deweloperskiej, Nabywcy mogą w terminie 14 dni roboczych od otrzymania oświadczenia Dewelopera o zwiększeniu ceny od niniejszej umowy odstąpić, jednak tylko w przypadku, gdy cena wzrosła o ponad 5%; w przypadku odstąpienia Nabywców od niniejszej umowy z powodu wzrostu ceny o ponad 5%, a będącego konsekwencją wzrostu cen za materiały budowlane, Nabywcom nie przysługują wobec Dewelopera żadne roszczenia odszkodowawcze.</p>			
<b>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</b>				
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	<p><b>Odstąpienie od umowy deweloperskiej w przypadku nabywania lokalu mieszkalnego:</b>  <b>Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:</b></p> <p>1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera 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 (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 695),</p> <p>2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach do prospektu, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 695),</p> <p>3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 i art. 22 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 695 ze zm.), prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach,</p> <p>4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu zawarcia umowy deweloperskiej,</p> <p>5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego,</p> <p>6) w przypadku nie przeniesienia na Nabywców prawa odrębnej własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego wraz ze związanymi z nim prawami w terminie określonym w niniejszej</p>			

umowie deweloperskiej,

7) w przypadku, gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 695 ze zm.),

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 z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 695),

9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 695), w terminie określonym w tym przepisie,

10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 695),

11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 695),

12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe,

13). W przypadkach, o których mowa w pkt 1), 2), 3), 4) i 5) powyżej, Nabywcy mają prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia jej zawarcia,

14) W przypadku, o którym mowa w pkt 6) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej Nabywcy wyznaczają Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie prawa własności lokalu wraz z prawami związanymi z jego własnością, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będą uprawnieni do odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej,

15) W przypadku, o którym mowa w pkt 7) powyżej, Nabywcy mają prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 695),

16) W przypadku, o którym mowa w pkt 8) powyższej, Nabywcy mają prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia,

17) W przypadku, o którym mowa w pkt 9) Nabywcy mają prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1. ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 695).

**Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku:**

1) niespełnienia przez Nabywców świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w niniejszej umowie, mimo wezwania Nabywców w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywców świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej,

2) niestawienia się Nabywców do odbioru lokalu lub do podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywców prawo własności lokalu wraz z prawami związanymi z jego własnością pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni, chyba że niestawienie się Nabywców jest spowodowane działaniem siły wyższej.

**Oświadczenie woli Nabywców o odstąpieniu od umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności lokalu wraz z prawami związanymi z jego własnością z księgi wieczystej wpisanego na ich rzecz i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.**

**W przypadku skorzystania przez Nabywców z prawa odstąpienia jak opisano powyżej, umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywcy nie ponoszą żadnych kosztów związanych z**

## 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 zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny 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;
- 2) 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 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 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.

I. W przypadku gdyby Nieruchomość została obciążona hipoteką, pod warunkiem zapłaty przez Nabywcę całości Ceny, bank lub inny wierzyciel hipoteczny wyrazi zgodę na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności Lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na Nabywcę pod warunkiem zapłaty przez Nabywcę całości Ceny.

II. W Biurze Sprzedaży Dewelopera przy ul. Jaśminowej 1/1 w Grójcu (05-600) w miejscu realizacji Inwestycji osoba zainteresowana zawarciem umowy deweloperskiej może zapoznać się z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego;
- 3) pozwoleniem na budowę do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym Dewelopera
- 5) projektem budowlanym.

III. Środki pieniężne zgromadzone w Banku Spółdzielczym w Jasieńcu, który to Bank będzie prowadził otwarty 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 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Spółdzielczego w Jasieńcu,
- 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,
- Bank Spółdzielczy w Jasieńcu 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 w rozumieniu 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 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177). 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.