

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego: 15 kwietnia 2025 r.

Aktualizacja (1) 24.04.2025

Aktualizacja (2) 20.05.2025

Aktualizacja (3) 17.06.2025

Aktualizacja (4) 30.06.2025

Aktualizacja (5) 14.08.2025

Aktualizacja (6) 08.09.2025

Aktualizacja (7) 02.10.2025

Aktualizacja (8) 06.11.2025

Aktualizacja (9) 10.12.2025

Aktualizacja (10) 28.01.2026

Aktualizacja (11) 24.02.2026

PROSPEKT INFORMACYJNY
dla Zadania Inwestycyjnego
realizowanego w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego „SLOW LIFE” – etap 1

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	BM Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łomiankach
Adres	ulica Warszawska 94, 05-092 Łomianki Adres do korespondencji: 05-092 Łomianki- Kiełpin, ul. Warszawska 189
Numer NIP i REGON	NIP: 1182223314 REGON: 388828630
Numer telefonu	+48 510 190 900
Adres poczty elektronicznej	kontakt@slawbud.pl slawbud@slawbud.pl
Numer faksu	brak
Adres strony internetowej dewelopera	www.slawbud.pl/slowlife

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Osiedle Natura Life dwa budynki mieszkalne wielorodzinne z garażami podziemnymi - budynki A i B	
Adres	05-092 Łomianki Dolne, ul. Fabryczna 6, 10
Data rozpoczęcia	03.01.2022 rok

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	08.08.2024 rok
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Osiedle Natura Life cztery budynki mieszkalne wielorodzinne z garażami podziemnymi - budynki C, D, E i F	
Adres	05-092 Łomianki Dolne, ul. Wiślana 39, 41, 43, 45
Data rozpoczęcia	02.09.2022 rok
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	08.08.2024 rok
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
[dodano 30.06.2025] Osiedle Natura Life pięć budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi - budynki G, H, I, oraz J, K	
Adres	05-092 Łomianki Dolne, ul. Wiślana 47, 49, 51, 53, 55
Data rozpoczęcia	28 marca 2023 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	27 czerwca 2025 r.
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, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	Adres: Łomianki Dolne, 05-092 Łomianki, ul. Wyjątkowa 1 i 3, ul. Spokojna 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24 i 26 Działki nr 1585, 1589, 1591, 1595, 1596, 1597, 1598, 1638, 1639, 1640, 1641, 1642, 1643 i 1644 z obrębu ewidencyjnego 0010 Łomianki Dolne
Nr księgi wieczystej	WA4M/00005255/2 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak – nieruchomość nie jest obciążona hipoteką.
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	Nie dotyczy, dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta.
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ²	Poniżej przedstawiono uwarunkowania lokalizacji planowanej inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości): <ul style="list-style-type: none"> • bezpośrednie sąsiedztwo - ul. Wyjątkowej (od południowo - wschodniej strony)

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

² W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

inwestycji) - możliwe uciążliwości hałasowe,

- bezpośrednie sąsiedztwo - ul. Spokojna (od południowej strony zachodniej inwestycji) - możliwe uciążliwości hałasowe,
- sąsiedztwo - ul. Cichej (od południowo - wschodniej strony inwestycji) - możliwe uciążliwości hałasowe,
- sąsiedztwo - ul. Fabrycznej (od zachodniej strony inwestycji) - możliwe uciążliwości hałasowe,
- sąsiedztwo Ochotniczej Straży Pożarnej w Łomiankach przy ul. Wiejskiej 12A,
- sąsiedztwo Komisariatu Policji w Łomiankach przy ul. Warszawskiej 87,
- sąsiedztwo targu/bazaru w Łomiankach przy ul. Wiślanej 3B,
- sąsiedztwo ujęcia wody na północ od domów położonych przy ul. Fabryczna 24 i 24A,
- bezpośrednie sąsiedztwo Fundacja Byka za Rogi ze stajnią i ośrodkiem jeździeckim (od północnej strony inwestycji),
- bezpośrednie sąsiedztwo parku i Jeziora Fabrycznego (od zachodniej strony inwestycji),
- sąsiedztwo napowietrznej linii elektroenergetycznej (od wschodniej strony inwestycji – ok. 200 m),
- sąsiedztwo rurociągu paliwowego (ropociąg) i gazociągu w pobliżu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej (od wschodniej strony inwestycji),
- sąsiedztwo placu zabaw i toru rowerowego przy ul. Fabrycznej 4,
- sąsiedztwo psiego parku Łomianki Dolne przy ul. Wiślanej 32B,
- lokalizacja nieczynnej kopalni piasku przy ul. Wiślanej (u podnóża wału przeciwpowodziowego),
- lokalizacja klubu tenisowego FRAJDA przy ul. Jeziornej 1A,
- lokalizacja toru motocrossowego Łomianki przy ul. Podwałe (przy skrzyżowaniu z ul. Brukową),
- lokalizacja oczyszczalni ścieków i punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych przy ul. Brukowej 2A,
- lokalizacja stadionu KS Łomianki przy ul. Fabrycznej 48,
- lokalizacja boisk sportowych przy ul. Wiślanej 69 i 71A,
- część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (na wschód od wału przeciwpowodziowego) znajduje się na terenie wystąpienia powodzi - raz na 10 lat (wysokie prawdopodobieństwo powodzi), raz na 100 lat (średnie prawdopodobieństwo powodzi) i raz na 500 lat (niskie prawdopodobieństwo powodzi),
- cały obszar (w tym teren przedmiotowej inwestycji) w promieniu 1 km od planowanej inwestycji znajduje się na terenie wystąpienia powodzi w sytuacji całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych,
- teren objęty przedsięwzięciem deweloperskim znajduje się na obszarze zielonym (większość terenu inwestycji od ul. Wyjątkowej i ul. Spokojnej) i na obszarze niebieskim (część terenu wzdłuż parku i przy Jeziorze Fabrycznym), wyznaczonym uchwałą krajobrazową nr XCV/664/2024 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 21 marca 2024 r.
- cały obszar w promieniu 1 km od planowanej inwestycji znajduje się w rejonie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222,
- cały obszar w promieniu 1 km od planowanej inwestycji znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego,
- większość obszaru (poza terenami na południe od ul. Chopina, ul. Kiepury i ul. Strumykowej) w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (w tym teren inwestycji) znajduje się na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

	<ul style="list-style-type: none"> • część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (na wschód od wału przeciwpowodziowego – wzdłuż rzeki Wisła) znajduje się na terenie Rezerwat przyrody Ławice Kiełpińskie, • część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (na wschód od wału przeciwpowodziowego – wzdłuż rzeki Wisła) znajduje się na terenie Natura 2000 – obszary ptasie Dolina Środkowej Wisły, • część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (na wschód od wału przeciwpowodziowego – wzdłuż rzeki Wisła) znajduje się na terenie Natura 2000 – obszary siedliskowe Kampinoska Dolina Wisły, • lokalizacja pomników przyrody na obszarze 1 km od planowanej inwestycji (wzdłuż ul. Łużyckiej). 	
<p>Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	<p>Plan ogólny gminy</p>	<p>Plan ogólny gminy nie został jeszcze uchwalony. Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki zostało zatwierdzone Uchwałą Nr IX/90/2015 z 13 sierpnia 2015 r. Rady Miejskiej w Łomiankach Dostęp: https://bip.lomianki.pl/bip/zagospodarowanie-przest/studium-uwarunkowan-i-k/9894,Studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego.html</p>
	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego</p>	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap I, przyjętego uchwałą nr XXXIII/378/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 2 października 2017 r., zmienionego uchwałą nr LXXXIV/593/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap I. Dostęp: https://lomianki.e-mapa.net/wykazplanow/</p>
	<p>Miejscowy plan odbudowy</p>	<p>Nie został uchwalony na terenie inwestycji</p>

	Inne ³	<p>Teren inwestycji znajduje się:</p> <p>1) na obszarze zielonym (większość terenu inwestycji od ul. Wyjątkowej i ul. Spokojnej) i na obszarze niebieskim (część terenu wzdłuż parku i przy Jeziorze Fabrycznym), wyznaczonym uchwałą krajobrazową nr XCV/664/2024 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 21 marca 2024 r.</p> <p>Dostęp: https://bip.lomianki.pl/bip/zagospodarowanie-przest/uchwala-krajobrazowa</p> <p>2) w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego - Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 16 stycznia 1959 r. w sprawie utworzenia Kampinoskiego Parku Narodowego</p> <p>Dostęp: https://isap.sejm.gov.pl/isap.Nsf/DocDetails.s.xsp?id=WDU19590170091</p> <p>3) Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego</p> <p>Dostęp: https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/ewobszarchronionegokrajobrazu.jsf?fop=P.L.ZIPOP.1393.OCHK.619</p>
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Załącznik - ROZDZIAŁ 5.1.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Załącznik - ROZDZIAŁ 5.1.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Załącznik - ROZDZIAŁ 5.1.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Załącznik - ROZDZIAŁ 5.1.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Załącznik - ROZDZIAŁ 5.1.

³ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach:

- 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
- 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
- 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
- 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
- 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 7) uznania zabytku za pomnik historii,
- 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
- 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Załącznik - ROZDZIAŁ 5.1.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Załącznik - ROZDZIAŁ 5.1.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Załącznik - ROZDZIAŁ 5.1.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Załącznik - ROZDZIAŁ 5.1.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Załącznik - ROZDZIAŁ 5.1.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Załącznik - ROZDZIAŁ 5.1.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Załącznik - ROZDZIAŁ 5.1.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Załącznik - ROZDZIAŁ 5.1.
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 ⁴	Przeznaczenie terenu	Załącznik - ROZDZIAŁ 5.2.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Załącznik - ROZDZIAŁ 5.2.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Załącznik - ROZDZIAŁ 5.2.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Załącznik - ROZDZIAŁ 5.2.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Załącznik - ROZDZIAŁ 5.2.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Załącznik - ROZDZIAŁ 5.2.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Załącznik - ROZDZIAŁ 5.2.
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	<p>Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu</p> <p>Na terenie inwestycji obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap I, przyjętego uchwałą nr XXXIII/378/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 2</p>	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu

⁴ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

	października 2017 r., zmienionego uchwałą nr LXXXIV/593/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap I.	
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu: Nie dotyczy – obowiązuje plan miejscowy	
	gabaryty	Nie dotyczy – obowiązuje plan miejscowy
	forma architektoniczna	Nie dotyczy – obowiązuje plan miejscowy
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy – obowiązuje plan miejscowy
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy – obowiązuje plan miejscowy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy – obowiązuje plan miejscowy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy – obowiązuje plan miejscowy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy – obowiązuje plan miejscowy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy – obowiązuje plan miejscowy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy – obowiązuje plan miejscowy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy – obowiązuje plan miejscowy
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy – obowiązuje plan miejscowy
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy – obowiązuje plan miejscowy
	wysokość zabudowy	Nie dotyczy – obowiązuje plan miejscowy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Załącznik - ROZDZIAŁ 4.3.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji

⁵ 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.

	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Załącznik - ROZDZIAŁ 4.4.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie zostały uchwalone na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	miejscowych planach odbudowy	Nie zostały uchwalone na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Załącznik - ROZDZIAŁ 4.9.
	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	Załącznik - ROZDZIAŁ 4.6.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie zostały uchwalone na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie zostały uchwalone na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Nie zostały uchwalone na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie zostały uchwalone na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Załącznik - ROZDZIAŁ 4.8.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie zostały uchwalone na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie zostały uchwalone na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie zostały uchwalone na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie zostały uchwalone na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	TAK	nie

Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	TAK	nie
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak	NIE
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 1502/2022 z dnia 1 grudnia 2022 roku, AB.6740.1117.2022.ANK, wydana przez Starostę Warszawskiego Zachodniego.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy – inwestycja w budowie	
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 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy - inwestycja w budowie	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy - inwestycja w budowie	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcia robót budowlanych nastąpiło – 13.06.2024 roku Termin zakończenia robót nastąpił – 31.10.2025 roku	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	14
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	7,46 metrów
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Pomiaru powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych zrealizowanych w ramach Zadania Inwestycyjnego, w tym wybudowanych w nich lokali mieszkalnych, dokonano po ich wybudowaniu zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym zasadami zawartymi w Polskiej Normie dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie PN-ISO 9836, przy czym pomiaru dokonano na poziomie podłogi, z dokładnością do 0,01 m ² , w lokalu mieszkalnym w stanie całkowicie wykończonym, a więc z tynkami.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne - 90 % Wpłaty nabywców - 10%
	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 ⁶	0,45% Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<p>Deweloper oświadcza, że zgodnie z art. 6 Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym („Ustawa”) zapewnia Nabywcy środek ochrony w postaci otwartego rachunku powierniczego numer PL 16 1050 1025 1000 0090 8512 1748 („Rachunek”) na podstawie zawartej z ING Bank Śląski S.A. w Katowicach umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego z dnia 21 maja 2025 r. („umowa MRP”) oraz podaje Nabywcy następujące informacje dotyczące Rachunku, a mianowicie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ING Bank Śląski S.A. („Bank”) ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy na rachunku wirtualnym przypisanym do lokalu mieszkalnego, 2) Bank umożliwi dokonanie wpłaty środków pieniężnych przez nabywcę na rachunek tylko do wysokości wartości lokalu mieszkalnego określonego w Umowie Deweloperskiej. Środki pieniężne w wysokości przekraczającej wartość określoną w Umowie Deweloperskiej, będą zwracane na rachunek wpłacającego, z którego nastąpił wpływ środków, 3) Bank od każdej wpłaty na rachunek, zgodnie z zasadami określonymi w Ustawie, wyliczy wartość i pobierze składkę należną na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, 4) Wypłata środków zgromadzonych (zdeponowanych) na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym, będzie następowała sukcesywnie, po stwierdzeniu przez Bank zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego (tak Bank określa niniejsze Zadanie Inwestycyjne w umowie MRP), 5) Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w harmonogramie, m.in. na podstawie dokonanie na miejscu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego kontroli zgłoszonego etapu określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji, 6) Koszty kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz koszty prowadzenia Rachunku ponosi Deweloper, 7) Prawo wypowiedzenia umowy MRP, przysługuje wyłącznie Bankowi i tylko z ważnych powodów, 8) W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zakłada nowy rachunek powierniczy w innym banku lub spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, nie później niż w ciągu 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy, 9) Środki zgromadzone na likwidowanym Rachunku są przekazywane przez Bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku lub spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, 10) Bank prowadzący mieszkaniowy Rachunek na żądanie Nabywcy informuje nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach, 11) Umowa deweloperska zawierana jest pomiędzy Deweloperem a nabywcą w formie aktu notarialnego i określa m.in. prawa i obowiązki stron, terminy ich wypełnienia, w tym sposoby ich udokumentowania, a także zakres i sposoby wykonywania transakcji oraz terminy przeprowadzania rozliczeń, 12) Zawarcie umowy deweloperskiej w formie aktu notarialnego skutkuje 	

⁶ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177 oraz z 2023 r. poz. 1114) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

	<p>wyłączeniem środków znajdujących się na rachunku z postępowania egzekucyjnego skierowanego przeciwko deweloperowi, z masy upadłości - w razie ogłoszenia upadłości dewelopera, środki zgromadzone na rachunku stanowią osobną masę upadłości służącą zaspokojeniu w pierwszej kolejności nabywców lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, objętych zadaniem, z masy spadkowej w przypadku śmierci dewelopera będącego osobą fizyczną,</p> <p>13) Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z Rachunku, na cele określone w Umowie Deweloperskiej, tj. wyłącznie w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek,</p> <p>14) W związku z realizacją przez Dewelopera umowy deweloperskiej, Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na Rachunek, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego i ceny lokalu mieszkalnego,</p> <p>15) Wypłata środków pieniężnych z ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego nastąpi po stwierdzeniu zakończenia ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz dostarczeniu przez Dewelopera wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę praw wynikających z Umowy Deweloperskiej w stanie wolnym od obciążeń praw i roszczeń osób trzecich z wyjątkiem obciążeń na które wyraził zgodę Nabywca. Jeśli w akcie notarialnym nie będzie wskazane powyższe, Deweloper zobowiązany jest dostarczyć wydruk, wraz z wydrukiem z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości odpisu zwykłego księgi wieczystej pobranym w dniu sporządzenia w/w aktu notarialnego.</p> <p>16) Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie Rachunku obciążają Dewelopera.</p>
<p>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</p>	<p>ING Bank Śląski S.A.</p>
<p>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</p>	<p>Etap I – 20% Przygotowanie inwestycji (zakup działki, dokumentacja techniczna, decyzje) – 14.06.2024 – ZAKOŃCZONY</p> <p>Etap II – 20% Wykopy, ławy fundamentowe, ściany fundamentowe, ściany i słupy nośne parteru, strop żelbetowy, schody żelbetowe – ZAKOŃCZONY</p> <p>Etap III – 20% Ściany i słupy nośne piętra, więźba dachowa, ściany działowe i kominy, pokrycie dachu do dnia 31.05.2025 r. – ZAKOŃCZONY</p> <p>Etap IV – 20% Stolarka okienna i drzwiowa, instalacje wewnętrzne: elektryczne, wod-kan. i C.O., tynki wewnętrzne, posadzki cementowe, ocieplenie i elewacja budynku – do dnia 30.06.2025 r. – ZAKOŃCZONY</p> <p>Etap V – 10% - Pompa ciepła, tablice elektryczne, izolacja termiczna stropu nad piętrem i zabudowa K/G – do dnia 31.07.2025 r. – ZAKOŃCZONY</p> <p>Etap VI – 10% - Zagospodarowanie terenu: chodniki, drogi, parkingi, latarnie, ogrodzenie – do dnia 31.10.2025 r. – ZAKOŃCZONY</p> <p>Deweloper informuje, że dopuszczenie budynków do użytkowania planowane jest do dnia 31 marca 2026 r.</p>
<p>Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji</p>	<p>Deweloper nie przewiduje waloryzacji ceny. Cena może ulec zmianie w zakresie proporcjonalnym do zmian w stawkach podatku VAT (ustawa z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług).</p>

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

Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej:

- 1) jeżeli niniejsza umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa art. 35 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (dalej jako: „Ustawa”),
- 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, tj. które zostały wyraźnie podkreślone w sposób jednoznaczny i widoczny,
- 3) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie lub jego załącznikach,
- 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej,
- 5) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze Prospektu Informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy,
- 6) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę odrębnej własności Lokalu w terminie określonym w umowie deweloperskiej,
- 7) w przypadku, gdy Deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą oszczędnościowo-kredytową 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 lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy,
- 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o której 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,
- 13) w przypadku, gdy powierzchnia Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej, będzie się różnić od planowanej i wskazanej w umowie deweloperskiej powierzchni o więcej niż 2 % (dwa procent),
- 14) w przypadku, gdy w wyniku zmiany stawki podatku VAT Cena ulegnie zmianie w ten sposób, że Nabywca będzie zobowiązany do dopłaty.

Terminy odstąpienia dla Nabywcy:

- 1) W przypadkach, o których mowa w pkt 1) - 5) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.
- 2) W przypadku, o którym mowa w pkt 6) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120 dniowy termin na przeniesienie odrębnej własności Lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.
- 3) W przypadku, o którym mowa w pkt 7) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.
- 4) W przypadku, o którym mowa w pkt 8) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.
- 5) W przypadku, o którym mowa w 9) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji,

o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy.

Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:

- 1) w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczeń pieniężnych w terminie lub w wysokości określonych w §3.4 umowy deweloperskiej, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.
- 2) w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu mieszkalnego lub do zawarcia umowy przeniesienia własności Lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

Dodatkowe informacje:

- 1) Oświadczenie woli Nabywcy lub Dewelopera o odstąpieniu od umowy deweloperskiej dla swej ważności wymaga formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, przy czym w przypadku oświadczenia Nabywcy jest ono skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu.
- 2) W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera w przypadkach określonych w pkt 1) lub 2) powyżej, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi lub w tym zakresie udzieli Deweloperowi pełnomocnictwa do złożenia takiego oświadczenia w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.

INNE INFORMACJE

I. Informacja:

Nieruchomość nie jest obciążona, wobec tego nie istnieje potrzeba przedstawienia zgody banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę.

II. Osoba zainteresowana zawarciem umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy ma możliwość zapoznania się z dokumentami wskazanymi poniżej w Biurze Dewelopera pod adresem: 05-092 Łomianki, Kiełpin, ul. Warszawska 189, tj. z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego;
- 3) pozwoleniem na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata;
- 5) projektem budowlanym;

III. Informacja o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów zostanie uzupełniona po zawarciu umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.

Środki pieniężne zgromadzone w ING Bank Śląski S.A. w Katowicach, prowadzącym 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 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- *ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec ING Bank Śląski S.A. w Katowicach,*
- *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, są objęte 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,
- ING Bank Śląski S.A. w Katowicach korzysta także z następujących znaków towarowych: ING Bank Śląski

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

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzut parteru, rzut parteru instalacje,
2. Rzut piętra, rzut piętra instalacje,
3. Inwentaryzacja Powierzchni Użytkowej,
4. Plan sytuacyjny,
5. Zagospodarowanie terenu,
6. Wzór umowy deweloperskiej,
7. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
8. Informacja o sąsiedztwie inwestycji.