

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego: 10 kwietnia 2026 roku

PROSPEKT INFORMACYJNY

DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO P.N. „OGRODY STASZICA”

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Nekor Staszica spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Nowych Grocholicach KRS: 0001062492	
Adres	Nowe Grocholice, ul. Pruszkowska 41, 05-090 Raszyn	
Numer NIP i REGON	NIP: 5342669909	REGON: 526620497
Numer telefonu	+48 531 521 847	
Adres poczty elektronicznej	sprzedaz@ogrodystaszica.pl	
Numer faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.ogrodystaszica.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	
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	Nie prowadzono i nie prowadzi się.

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	ul. Staszica 1H, Pruszków 05-800 działki ewidencyjne nr 241/3, 241/4, obręb 18 („Nieruchomość 1”) działka ewidencyjna nr 241/5, obręb 18 („Nieruchomość 2”) działka ewidencyjna nr 401/3, obręb 18 („Nieruchomość 3”)** <i>Działka nr 241/6 obręb 18, o powierzchni 16m2 została odłączona od Nieruchomości 1, mogą być prowadzone prace związane z wykonaniem pozwolenia na budowę, ale docelowo działka ta będzie odrębną nieruchomości i nie będzie przedmiotem umowy deweloperskiej</i> <i>**Na Nieruchomości 3 zlokalizowane będzie biuro sprzedaży i mogą być prowadzone prace związane z wykonaniem pozwolenia na budowę, jednakże nie jest ona przedmiotem umowy deweloperskiej</i>
Nr księgi wieczystej	Dla Nieruchomości 1: WA1P/00067092/5 Dla Nieruchomości 2: WA1P/00101853/9 Dla Nieruchomości 3: WA1P/00077918/5 Celem Dewelopera jest przyłączenie działki nr 241/5 (Nieruchomość 2) do księgi wieczystej nr KW WA1P/00067092/5 (Nieruchomość 1).
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Wpis hipoteki umownej łącznej do kwoty 54.159.900 zł na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie na zabezpieczenie wierzytelności Banku wynikających z Umowy Kredytu nr U0003896781024 o Kredyt nieodnawialny

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

	na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego z dnia 23 stycznia 2026 roku oraz Umowy Kredytu nr U0003896781118 o Kredyt na VAT odnawialny w rachunku kredytowym z dnia 23 stycznia 2026 roku; księgi WA1P/00067092/5, WA1P/00101853/9, WA1P/00077918/5
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	Nie dotyczy, księga wieczysta jest prowadzona.
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): • bliskie sąsiedztwo – ul. Stanisława Staszica (od strony południowej i wschodniej od inwestycji) - możliwe uciążliwości hałasowe, • bliskie sąsiedztwo – ul. Przytorowa w budowie (od strony północnej inwestycji) - możliwe uciążliwości hałasowe, • bliskie sąsiedztwo torów kolejowych na północ od przedmiotowych działek - możliwe uciążliwości hałasowe, • bliskie sąsiedztwo Urzędu Skarbowego i Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej przy ul. Staszica 1, • sąsiedztwo m.in. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, terenów zieleni (m.in. Park Tadeusza Kościuszki, skwery, ogrody działkowe), obiektów zabytkowych (m.in. w rejonie Parku Tadeusza Kościuszki), stanowisk archeologicznych, placów zabaw, boisk sportowych, terenów produkcyjnych i przemysłowych, terenów usługowych (w szczególności przy ul. Staszica), • sąsiedztwo stacji kolejowej Pruszków, • sąsiedztwo terminalu kontenerowego METRANS przy ul. Przytorowej 1, • sąsiedztwo stacji kontroli pojazdów, myjni samochodowej i stacji paliw przy ul. Staszica 1c i Staszica 1, • sąsiedztwo Komendy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej przy ul. Stanisława Staszica 4, • sąsiedztwo warsztatów samochodowych m. in. przy ul. Stalowej 47, • sąsiedztwo Przedsiębiorstwa Inżynieryjnego Korab przy ul. Stalowej 40A, • sąsiedztwo terenów przemysłowych i produkcyjnych w rejonie ul. Błońskiej i Południowej, • sąsiedztwo szkół podstawowych m. in. Szkoły Podstawowej nr 8 z boiskiem i placem zabaw przy ul. Obrońców Pokoju 44, • sąsiedztwo przedszkoli m.in. Mali Olimpijczycy Przedszkole Niepubliczne przy ul. Akacjowej 1,

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

	• sąsiedztwo Zespołu Szkół Ogólnokształcących i Sportowych oraz Międzyszkolnego Ośrodka Sportowego przy ul. Juliana Gomułińskiego z boiskiem sportowym, • sąsiedztwo centrum handlowego Nowa Stacja przy ul. Henryka Sienkiewicza 19, • sąsiedztwo obiektów sakralnych m.in. Parafii św. Józefa Oblubieńca Najświętszej Maryi Panny przy ul. Helenowskiej 3, • sąsiedztwo linii elektroenergetycznej na południe od terenu inwestycji, w rejonie Stacji elektroenergetycznej „Pruszków 2” 110/15kV, • sąsiedztwo Elektrociepłowni Pruszków i Stacji elektroenergetycznej „Pruszków 1” 110kV w rejonie ul. Elektrycznej i Batalionów Chłopskich oraz Stacji elektroenergetycznej „Pruszków 2” 110/15kV w rejonie ul. Działkowej i Przyszłości, • sąsiedztwo Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych przy ul. Bryły, • fragment obszaru w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji został wyznaczony jako obszar zdegradowany (tereny w rejonie ul. Błońskiej i Południowej), a część jako obszar rewitalizacji - Obszar rewitalizacji B (tereny wydzielone ul. Sienkiewicza, Kościuszki, Chopina, Powstańców, torem kolejowym (granica jednostki ewidencyjnej nr 18 i jednostki ewidencyjnej nr 19) i ul. Staszica do linii kolejowych i ul. Sienkiewicza (granice jednostki ewidencyjnej nr 19)), • lokalizacja pomników przyrody na obszarze 1 km od planowanej inwestycji w Parku Tadeusza Kościuszki (rejon ul. Chopina i Tadeusza Kościuszki), • cały obszar w promieniu 1 km od analizowanych działek, w tym przedmiotowe działki, znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna”, • część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (na północ od ul. Promyka i na zachód od ul. Europejskiej) 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).		
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="555 1601 1040 2060">Plan ogólny gminy</td><td data-bbox="1040 1601 1519 2060"> Brak uchwalonego planu ogólnego gminy Pruszków. Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pruszkowa uchwalone przez Radę Miejską w Pruszkowie Uchwałą nr XXVIII/309/2000 z dnia 16 listopada 2000 r. Dostęp: https://bip.um.pruszkow.pl/artukul/332/956/-obowiazujace </td></tr> </table>	Plan ogólny gminy	Brak uchwalonego planu ogólnego gminy Pruszków. Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pruszkowa uchwalone przez Radę Miejską w Pruszkowie Uchwałą nr XXVIII/309/2000 z dnia 16 listopada 2000 r. Dostęp: https://bip.um.pruszkow.pl/artukul/332/956/-obowiazujace
Plan ogólny gminy	Brak uchwalonego planu ogólnego gminy Pruszków. Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pruszkowa uchwalone przez Radę Miejską w Pruszkowie Uchwałą nr XXVIII/309/2000 z dnia 16 listopada 2000 r. Dostęp: https://bip.um.pruszkow.pl/artukul/332/956/-obowiazujace		

		Brak uchwalonego Planu ogólnego gminy Brwinów. Obecnie obowiązuje Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Brwinów uchwalone Uchwałą Rady Miejskiej w Brwinowie Nr 159-III z dnia 14 kwietnia 2000 r. Dostęp: https://brwinow.pl/dla-inwestora/plany-zagospodarowania-przestrzennego/194-plany-zagospodarowania-przestrzennego.html#113-9-miejscowy-plan-zagospodarowania-przestrzennego-terenu-parzniewa-gmina-brwinow-obszar-polozony-pomiedzy-linia-kolejowa-pkp-ul-dzialkowa-w-pruszkowie-a-terenami-osrodka-mon
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Gomulińskiego, przyjęty Uchwałą nr XXXIV.358.2017 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 29 czerwca 2017 r. Dostęp: https://pruszkow.e-mapa.net/wykazplanow/ https://bip.um.pruszkow.pl/attachments/download/9589
	Miejscowy plan odbudowy	Nie został uchwalony na terenie inwestycji
	Inne	Tereny zdegradowane i obszary rewitalizacji – Uchwała nr XXXVIII.390.2017 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 28 września 2017 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Pruszkowa, zmieniająca Uchwałę nr XXII.250.2016 z dnia 29 września 2016 r. Dostęp: https://bip.um.pruszkow.pl/artukul/373/1312/i-posiedzenie-komitetu-rewitalizacji-20-lutego-2018r Gminny Program Rewitalizacji Miasta Pruszkowa na lata 2016-2026 z dnia 2 marca 2017r., przyjęty Uchwałą nr XXIX.302.2017 Rady Miejskiej w Pruszkowie, zmienioną Uchwałą nr

		XXXVIII.391.2017 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 28 września 2017 r. Dostęp: https://bip.um.pruszkow.pl/artukul/373/1312/i-posiedzenie-komitetu-rewitalizacji-20-lutego-2018r
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Załącznik 7- ROZDZIAŁ 5.1.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Załącznik 7- ROZDZIAŁ 5.1.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Załącznik 7- ROZDZIAŁ 5.1.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Załącznik 7- ROZDZIAŁ 5.1.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Załącznik 7- ROZDZIAŁ 5.1.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Załącznik 7- ROZDZIAŁ 5.1.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Załącznik 7- ROZDZIAŁ 5.1.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Załącznik 7- ROZDZIAŁ 5.1.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Załącznik 7- ROZDZIAŁ 5.1.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturo-wego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Załącznik 7- ROZDZIAŁ 5.1.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Załącznik 7- ROZDZIAŁ 5.1.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Załącznik 7- ROZDZIAŁ 5.1.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Załącznik 7- 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 ³	Przeznaczenie terenu	Załącznik 7- ROZDZIAŁ 5.3.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Załącznik 7- ROZDZIAŁ 5.3.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Załącznik 7- ROZDZIAŁ 5.3.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Załącznik 7- ROZDZIAŁ 5.3.

³ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

	Maksymalna wysokość zabudowy	Załącznik 7- ROZDZIAŁ 5.3.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Załącznik 7- ROZDZIAŁ 5.3.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Załącznik 7- ROZDZIAŁ 5.3.
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	Załącznik 7- ROZDZIAŁ 5.2.
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Załącznik 7- ROZDZIAŁ 5.2.
	forma architektoniczna	Załącznik 7- ROZDZIAŁ 5.2.
	usytuowanie linii zabudowy	Załącznik 7- ROZDZIAŁ 5.2.
	intensywność wykorzystania terenu	Załącznik 7- ROZDZIAŁ 5.2.
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Załącznik 7- ROZDZIAŁ 5.2.
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Załącznik 7- ROZDZIAŁ 5.2.
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Załącznik 7- ROZDZIAŁ 5.2.
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Załącznik 7- ROZDZIAŁ 5.2.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Załącznik 7- ROZDZIAŁ 5.2.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Załącznik 7- ROZDZIAŁ 5.2.
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Załącznik 7- ROZDZIAŁ 5.2.
	nadziemna intensywność zabudowy	Załącznik 7- ROZDZIAŁ 5.2.
	wysokość zabudowy	Załącznik 7- ROZDZIAŁ 5.2.

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Załącznik 7- ROZDZIAŁ 4.3.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Załącznik 7- ROZDZIAŁ 4.5.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Załącznik 7- 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 7- ROZDZIAŁ 4.8.
	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 7- ROZDZIAŁ 4.7.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji.
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji.

	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak wydanych decyzji 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 980/2024 z dnia 11 lipca 2024 roku (znak: WA.6740.1.202.2024.BK.AB) wydana przez Starostę Pruszkowskiego	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Budynek nie został jeszcze oddany do użytkowania.	
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, przedsięwzięcie deweloperskie realizowane jest w oparciu o pozwolenie na budowę.	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy – deweloper buduje jeden budynek wielorodzinny.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Planowany termin rozpoczęcia robót – 24.09.2025 roku Planowany termin zakończenia robót – 30.06.2027 roku	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	W ramach przedsięwzięcia deweloperskiego powstanie jeden budynek mieszkalny wielorodzinny.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa zostanie ustalona na podstawie obmiaru powykonawczego przeprowadzonego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego oraz zgodnie z zasadami zawartymi w polskiej normie PN-ISO 9836:2022-07.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne – 20% Kredyt - 80 %
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Alior Bank S.A.

Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁴	Stawka została określona zgodnie z treścią rozporządzenia obowiązującego na dzień rozpoczęcia sprzedaży w rozumieniu art. 5 pkt 12) Ustawy. 0.45%.
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Szczegółowe zasady funkcjonowania otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wynikać będą z umowy o prowadzenie rachunku powierniczego, które muszą być zgodne z ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (dalej „Ustawa”). Główne zasady funkcjonowania MRP wynikające z Ustawy to: 1. Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy (dalej „MRP”) – to należący do dewelopera rachunek powierniczy, o którym mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej albo w jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 Ustawy (dalej łącznie „umowa deweloperska”), z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego („Harmonogram”). 2. Nabywca będzie dokonywał wpłat na indywidualny rachunek (subkonto/rachunek wirtualny) nadany do MRP dewelopera zgodnie z postępowaniem realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, po zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonego w Harmonogramie. 3. Bank prowadzący MRP ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy, a na żądanie Nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy deweloperskiej, której stroną jest Nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat. 4. Deweloper dysponuje środkami wpłacanymi z MRP w celu finansowania lub refinansowania Przedsięwzięcia Deweloperskiego, dla którego jest prowadzony ten rachunek. 5. W związku z realizacją przez dewelopera umowy deweloperskiej, Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego i ceny lokalu mieszkalnego. 6. W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w harmonogramie, Bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy	

⁴ 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.

	deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca. 7. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie MRP obciążają Dewelopera.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Alior Bank S.A.
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego	Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego 1. Zawarcie umowy przenoszącej prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości na Dewelopera i praw do Projektu - Działka, projekt budowlany i wykonawczy budynku, przygotowanie terenu- 25% - 24.09.2025 2 Roboty ziemne, wykop i zabezpieczenie wykopu - Wykop, zabezpieczenie wykopu- 10% - 31.01.2026 3. Zamknięcie stanu 0 - Konstrukcja żelbetowa przyziemia oraz garażu bez rampy- 10% - 30.04.2026 4. Konstrukcja nadziemna - Konstrukcja żelbetowa nadziemna,- 15% - 30.09.2026 5. Stan surowy zamknięty - Dachy, kominy, roboty murowe nadziemna (ściany zewnętrzne), okna PCV - 10% - 30.11.2026 6. Prace wykończeniowe podziemia i nadziemna - Bramy, tynki, wylewki na kondygnacjach nadziemnych, drzwi techniczne, stolarka i ślusarka garażu, okładziny ścian i sufitów garażu - 10% - 28.02.2027 7. Elementy dekoracyjne, wyposażenie budynku - Posadzki hali garażowej, sufity podwieszane, Gk, płytki, malowanie, okładziny i elementy dekoracyjne, drzwi wejściowe do mieszkań, wykończenie balkonów i tarasów, elewacja budynku - 10% - 31.03.2027 8. Roboty zewnętrzne i uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla budynku - Zagospodarowanie terenu, sieci i przyłącza zewnętrzne: ciepłownicze, wodno-kanalizacyjne i elektryczne, rampa zjazdowa do garażu, komórki lokatorskie, drogi chodniki, zieleń, balustrady terenowe, instalacje elektryczne, teletechniczne, sanitarne wewnętrzne i zewnętrzne, Ostateczne Pozwolenie na Użytkowanie - 10% - 30.06.2027
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Deweloper nie planuje dokonywać waloryzacji ceny.
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 umowy deweloperskiej (dalej „Umowy”) w następujących przypadkach określonych: 1) jeżeli Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy; 2) jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy; 3) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy, zgodnie z art. 21 Ustawy, prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia Umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; W przypadkach, o których mowa w pkt 1) - 5) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy w terminie wynikającym z Umowy; W przypadku, o którym mowa w pkt 6) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z Umowy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od Umowy. 7) w przypadku, gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy („obowiązki Dewelopera w przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego”); W przypadku, o którym mowa w pkt 7) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy. W przypadku, o którym mowa w pkt 8) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. 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 („obowiązki Dewelopera w przypadku upadłości banku lub spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy”); W przypadku, o którym mowa w pkt 9) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy. 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 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. 13) w przypadku, gdy powierzchnia użytkowa lokalu po obmiarze będzie większa lub mniejsza niż powierzchnia wskazana w umowie deweloperskiej o więcej niż 2% w terminie w terminie 30 dni od dnia doręczenia Nabywcy zawiadomienia o korekcie Ceny, jednak nie później niż w terminie do dnia zawarcia Umowy Przeniesienia. 14) W przypadku wystąpienia konieczności dokonania dopłat przez Nabywcę w wyniku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa dotyczących stawek podatku VAT w trakcie trwania niniejszej umowy - w terminie 30 dni od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o odpowiedniej korekcie Ceny, lecz nie później niż w terminie do dnia zawarcia Umowy Przeniesienia. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w następujących przypadkach: 1) w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w Umowie, 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 lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z Umowy, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. Dodatkowe informacje: 1) Oświadczenie woli Nabywcy lub Dewelopera o odstąpieniu od umowy 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 przez Dewelopera w przypadkach określonych powyżej, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.
INNE INFORMACJE	
I. Deweloper informuje, że na dzień sporządzenia prospektu nie istnieją żadni wierzyciele hipoteczni, w związku z czym nie istnieją (jako bezprzedmiotowe) zgody tychże wierzycieli na bezobciążeniowe wyodrębnienie Lokalu i przeniesienie jego własności. 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: ul. Staszica 1 H, 05-800 Pruszków , 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 ostatni rok i spółki dominującej 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 Alior Bank S.A., 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 Alior Bank S.A.*
- *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,*
- *Alior Bank S.A. 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/>.

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
 2. Rzut kondygnacji garażu podziemnego z zaznaczeniem miejsca postojowego.
 3. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem komórki lokatorskiej.
 4. Wzór 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.
 5. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i z zaznaczeniem budynku.
 6. Szkic otoczenia z zaznaczeniem istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
 7. Informacja o sąsiedztwie inwestycji.
-