

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego. Data sporządzenia prospektu: 2025r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Jacek Jaczewski P.H.U. MAGAJ	
Adres	02-001 Warszawa Al. Jerozolimskie 85, lokal 21 Biuro 05-092 Łomianki ul. Wiślana 46	
Numer NIP REGON	NIP: 5260052344	REGON: 011532659
Numer telefonu	739-226-902	
Adres poczty elektronicznej	j.michalik@domy-magaj.pl	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.domy-magaj.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA I	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO OSIEDLE „ZACISZNA POLANA”	
Adres	Łomianki Dolne ul. Czerwonych Maków 23-25A, 05-092 Łomianki
Data rozpoczęcia	Maj 2021 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	11.05.2023r.
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO OSIEDLE „OAZA CENTRUM”	
Adres	Łomianki ul. Warszawska 56A-56K, 05-092 Łomianki

Data rozpoczęcia	Marzec 2020 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	21.12.2021r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO OSIEDLE „DĘBOWY ZAKĄTEK ETAP III”	
Adres	Łomianki Dolne ul. Kościelna Droga 38O – 38U, 05-092 Łomianki
Data rozpoczęcia	Marzec 2020 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	11.01.2022 r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO Osiedle „Wiślany Zakątek”	
Adres	Łomianki Dolne ul. Wyjątkowa 12-20, 05-092 Łomianki
Data rozpoczęcia	Wrzesień 2019 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	28.09.2021 r.

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres i numer działki ewidencyjnej i obrębu	Łomianki Dolne, ul. Łużycka 32-32E 05-092 Łomianki Działki nr ewid. 169/7, 169/8, 169/9, 169/10, 169/11, 170/7, 170/8, 170/9, 170/10, 170/11 o powierzchni 1,0072 ha obręb 0010
Numer księgi wieczystej	WA4M/00018841/1
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak wpisów lub wniosków o wpis w dziale IV księgi wieczystej

W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	Nie dotyczy.	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	W bezpośrednim sąsiedztwie działki nie znajdują się uciążliwości wpływające na warunki życia.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	Plan ogólny gminy	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Łomianki – obszar zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap I
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	MN3 – przeznaczenie podstawowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej Uchwała Nr XXXIII/378/2017 Data uchwalenia: 02.10.2017 Dziennik urzędowy: Dz. Urz. Woj. 2017.10373 z dnia 16.11.2017 r. Link: http://edziennik.mazowieckie.pl/legalact/2017/10373/
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne	Nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	MN3 (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej)
	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy – 0,25.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy – 0,25. Minimalna intensywność zabudowy – 0,05.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	15%
	Maksymalna wysokość zabudowy	9 m.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	70%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny

	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	obowiązują ustalenia ogólne - Rozdział 4 §12
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zlanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m.; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 5
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Według ustaleń ogólnych – Rozdział 5 §13.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Działka objęta opracowaniem będzie posiadała dostęp pośredni do drogi publicznej (gminnej) ul. Łużyckiej od strony południowej, za pośrednictwem istniejącej służebności przejazdu i przechodu przez działki 169/12 i 169/13 , o treści ujawnionej w dziale I-Sp Księgi Wieczystej WA4M/00018841/1, z tym zastrzeżeniem, iż faktyczne wykonywanie powyższego uprawnienia z tytułu służebności ograniczone zostanie do pasa ruchu o szerokości 6 metrów wzdłuż zachodniej granicy działki, zgodnie z projektem zagospodarowania przestrzeni oraz poprzez ustanowienie służebności przejazdu i przechodu o tożsamej treści na działkach 169/11, 169/10, 169/9, 169/8 oraz 169/7, której faktyczne wykonywanie również zostanie ograniczone do pasa ruchu o szerokości 6 metrów wzdłuż zachodniej granicy działki, zgodnie z projektem zagospodarowania przestrzeni
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Według ustaleń ogólnych – Rozdział 11
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	MN1 – Zgodnie z uchwałą XL/470/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (Rozdział 10 §17) MN4 – Zgodnie z uchwałą nr XXXIII/378/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (Rozdział 12 §23) UP - Zgodnie z uchwałą XL/470/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach – Zabudowa usług publicznych (Rozdział 10 §26) KDD2 - Zgodnie z uchwałą nr XXXIII/378/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach – Droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica Krajobrazowa (Rozdział 12 §45)

		KDD5 – Zgodnie z uchwałą XL/470/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach - Droga publiczna klasy dojazdowej (Rozdział 10 §43) KDD6 – Zgodnie z uchwałą XL/470/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach - Droga publiczna klasy dojazdowej (Rozdział 10 §44)
	Maksymalna intensywność zabudowy	MN1 – Zgodnie z uchwałą XL/470/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach - 0,25 MN4 – Zgodnie z uchwałą nr XXXIII/378/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach - 0,25 UP - Zgodnie z uchwałą XL/470/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach – 0,6 KDD2 – nie dotyczy KDD5 – nie dotyczy KDD6 – nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	MN1 – Zgodnie z uchwałą XL/470/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach - od 0,05 do 0,25 MN4 – Zgodnie z uchwałą nr XXXIII/378/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach - od 0,05 do 0,25 UP - Zgodnie z uchwałą XL/470/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach – od 0,1 do 0,6 KDD2 – nie dotyczy KDD5 – nie dotyczy KDD6 – nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	MN1 – Zgodnie z uchwałą XL/470/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach – 15% MN4 – Zgodnie z uchwałą nr XXXIII/378/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach – 15% UP - Zgodnie z uchwałą XL/470/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach – 30% KDD2 – nie dotyczy KDD5 – nie dotyczy KDD6 – nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	MN1 – Zgodnie z uchwałą XL/470/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach – 9 m. MN4 – Zgodnie z uchwałą nr XXXIII/378/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach - 9 m. UP - Zgodnie z uchwałą XL/470/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach – 9m. dla hal widowiskowo – sportowych dopuszcza się 11 m. KDD2 – nie dotyczy KDD5 – nie dotyczy KDD6 – nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	MN1 – Zgodnie z uchwałą XL/470/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach – 70% MN4 – Zgodnie z uchwałą nr XXXIII/378/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach – 70% UP - Zgodnie z uchwałą XL/470/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach – 60% KDD2 - Zgodnie z uchwałą nr XXXIII/378/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach – 5% KDD5 – Zgodnie z uchwałą XL/470/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach - 10% KDD6 – Zgodnie z uchwałą XL/470/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach - 15%

	Minimalna liczba miejsc do parkowania	MN1 – Zgodnie z uchwałą XL/470/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach – 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny MN4 – Zgodnie z uchwałą nr XXXIII/378/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach - 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny UP - Zgodnie z uchwałą XL/470/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach – Według ustaleń ogólnych Rozdział 8 ust. 5) KDD2 - nie dotyczy KDD5 – nie dotyczy KDD6 – nie dotyczy
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	Nie dotyczy.
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy.
	forma architektoniczna	Nie dotyczy.
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy.
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy.
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy.
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy.
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy.

	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy.
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy.
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy.
	wysokość zabudowy	Nie dotyczy.
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Nie dotyczy.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Na terenie zlokalizowane jest drzewo rozpoznane jako zasiedlone przez pachnicę dębową, dla którego należy uwzględnić przepisy §15 ust. 3.
	Uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	W bezpośrednim sąsiedztwie działki nie znajdują się obszary ograniczonego użytkowania.
	miejscowych planach odbudowy	Brak miejscowego planu odbudowy dla działki objętej inwestycją.
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zlanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m.; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 5
	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	Działka inwestycyjna bezpośrednio przylega od strony zachodniej do działki objętej w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzeni – uchwała XL/470/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach z 08.03.2018, symbolem KDD5 - Droga publiczna klasy dojazdowej
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak decyzji dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak decyzji dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.

	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Brak decyzji dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak decyzji dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak decyzji dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak decyzji dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak decyzji dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak decyzji dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak decyzji dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak ^{1*}	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	Pozwolenie nr 2037/2021, wydane przez Starostę Warszawskiego Zachodniego z dnia 08.12.2021 r.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	brak	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca	Nie dotyczy	

^{1*} Niepotrzebne skreślić.

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		
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	brak	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia 28.02.2022 r. Termin zakończenia: 31.12.2024 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	6
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące, dwukondygnacyjne, dwulokalne. Odstęp między budynkami: 8,00 m. Lokal nr ... styka się z lokalem nr ...
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	PN-ISO 9836:2015-12	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Przedsięwzięcie w 100% finansowane ze środków własnych.
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy.
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,45 %
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Deweloper oświadcza, że: w celu zapewnienia nabywcy ochrony na potrzeby realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego, na podstawie Umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego z dnia 02.08.2023 r.,	

	otworzony został otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy o numerze 11 80090007 0012 7635 2001 0036 prowadzony przez Mazowiecki Bank Spółdzielczy w Łomiankach., zwany dalej „Bankiem”, wszelkie rozliczenia dokonywane w ramach umowy deweloperskiej dokonywane będą z odpowiednim uwzględnieniem regulacji wynikających z powołanej wyżej Umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego z dnia 02.08.2023 r. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy na żądanie nabywcy informuje nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach. Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z ww. otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek. Bank dokona wypłaty należnych deweloperowi środków z rachunku na rachunek Dewelopera, po każdorazowym potwierdzeniu zakończenia realizacji danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, zgodnie z harmonogramem Przedsięwzięcia Deweloperskiego szczegółowy opisany w powołanej Umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz dewelopera, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane. Koszty kontroli, o której mowa wyżej ponosi deweloper. Za termin dokonania wpłaty uważać się będzie datę jej uznania na rachunku bankowym Dewelopera. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera. W czasie obowiązywania umowy o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego oraz w okresie jej wypowiedzenia, umowa o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego nie może ulec zmianie bez zgody nabywcy, z wyjątkiem oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na rachunku, z tym że sposób ustalania wysokości oprocentowania określony jest w tej umowie. Prawo wypowiedzenia umowy o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego, przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zakłada nowy rachunek powierniczy w innym banku, nie później niż w ciągu 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy. Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są przekazywane przez bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku. W przypadku niezłożenia przez dewelopera dyspozycji przelewu środków, o których mowa wyżej na mieszkaniowy rachunek powierniczy w innym banku, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy, bank zwraca środki znajdujące się na rachunku nabywcom.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Mazowiecki Bank Spółdzielczy w Łomiankach, ul. Szpitalna 9, wpisany do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla M.st. Warszawy w Warszawie, XIV wydział gospodarczy krajowego rejestru sądowego pod numerem KRS 0000126714, REGON 000508566, NIP 5250006207

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap realizacji inwestycji	Opis etapu inwestycji	Udział kosztów etapu w ogólnych kosztach inwestycji
	Etap I 28.02.2022 r.	Przygotowanie inwestycji	10%
	Etap II 31.07.2023 r.	Stan "0"	20%
	Etap III 30.12.2023 r.	stan surowy otwarty - wymurowanie ścian nośnych parteru, - zalanie stropu nad parterem oraz schodów wewnętrznych na piętro, - wymurowanie ścian nośnych na piętrze, - zalanie stropu nad piętrzem - wykonanie więźby dachowej	25%
	Etap IV 31.03.2024 r.	Stan surowy zamknięty - wymurowanie ścian działowych parteru i piętra, - pokrycie dachu dachówką - zamontowanie otworów okiennych i drzwi wejściowych i bram garażowych	20%
	Etap V 31.08.2024 r.	Stan deweloperski - wykonanie instalacji wewnętrznych, - wykonanie tynków wewnętrznych i szlicht na podłogach - przygotowanie elewacji do położenia tynku	15%
	Etap VI 31.12.2024 r.	Prace końcowe - położenie tynku strukturalnego na elewacji - wykonanie zagospodarowania terenu (ogrodzenie, podjazd do budynku),	10%

	<table><tr><td></td><td>- wykonanie instalacji zewnętrznych oraz przyłączy.</td><td></td></tr><tr><td></td><td>RAZEM</td><td>100%</td></tr></table>		- wykonanie instalacji zewnętrznych oraz przyłączy.			RAZEM	100%
	- wykonanie instalacji zewnętrznych oraz przyłączy.						
	RAZEM	100%					
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Waloryzacja jest dopuszczalna. Cena może ulec zmianie jedynie w przypadkach: 1. cena może ulec zmianie w zakresie proporcjonalnym do zmian w stawkach podatku od towarów i usług (VAT), bądź też w związku z wprowadzeniem innych podatków obrotowych bądź świadczeń publicznoprawnych o charakterze cenotwórczym, co nie wymaga zawierania aneksu do umowy 2. cena podlega waloryzacji o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedzający rok, w którym będzie zawiera Umowa Przyrzeczona, ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, co nie wymaga zawierania aneksu do umowy, przy czym w przypadku, gdy w wyniku powyższych okoliczności cena ulegnie zmianie w ten sposób, że Nabywca będzie zobowiązany do dopłaty kwoty ceny o więcej niż 2% (dwa procent) w stosunku do ceny wskazanej w ust. 1 powyżej, to w takiej sytuacji Nabywca może odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni roboczych od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o odpowiedniej korekcie Ceny. Rozliczenie różnicy w cenie zostanie dokonane przez Strony najpóźniej do dnia zawarcia Umowy Przenoszącej.						
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 O DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM (Dz. U. 2021 Poz. 1177)							
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	I. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku: a. 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; b. niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem						

Funduszu Gwarancyjnym	siły wyższej. II. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadkach: a. gdy różnica w powierzchni lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej będzie się różnić od planowanej o więcej niż 2%; b. gdy cena sprzedaży brutto lokalu wzrośnie w przypadku podwyższenia stawek podatku VAT, bądź też wprowadzenia innych podatków obrotowych bądź świadczeń publicznoprawnych o charakterze cenotwórczym; c. jeżeli umowa deweloperska, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 i 36 Ustawy Deweloperskiej; d. jeżeli informacje zawarte w umowie, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej; e. jeżeli deweloper nie doręczył prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; f. jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; g. jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; h. w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej, w terminie wynikającym z tej umowy, i. w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej; j. przypadku, gdy deweloper nie będzie posiadał zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy Deweloperskiej, z zastrzeżeniem, że deweloper na dzień dzisiejszy realizuje przedsięwzięcie deweloperskie ze środków własnych oraz nie przewiduje konieczności kredytowania realizacji tego przedsięwzięcia; k. w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie; l. w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej; m. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej; n. jeżeli syndyk zażądał wykonania niniejszej umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. III. W przypadku skorzystania z prawa odstąpienia przez którąś ze stron niniejszej umowy, deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy (w przypadku odstąpienia przez nabywcę) oraz od dnia otrzymania zgody na wykreślenie roszczenia o przeniesie własności nieruchomości (w przypadku odstąpienia przez Dewelopera), zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez Mazowiecki Bank Spółdzielczy z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, natomiast w zakresie środków zgromadzonych na wskazanym rachunku w dniu odstąpienia, ich zwrot nastąpi w trybie określonym w umowie rachunku powierniczego.
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 jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub 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.

Deweloper oświadcza, że:

- 1) **realizuje przedsięwzięcie deweloperskie z środków własnych i w związku z tym nie przewiduje konieczności kredytowania realizacji tego przedsięwzięcia oraz obciążania nieruchomości hipoteką;**
- 2) **gdyby przy umowie sprzedaży lokalu mieszkalnego oraz udziału w drodze wewnętrznej, nieruchomości były obciążone hipotekami na rzecz banku lub innego wierzyciela hipotecznego, deweloper zobowiązuje się przedłożyć do umowy sprzedaży zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę.**

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy

odpowiednio do zakresu umowy z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz

z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,

- b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

Każda osoba zainteresowana zawarciem z P.H.U. MAGAJ Jacek Jaczewski umowy deweloperskiej dotyczącej lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach opisanego zadania inwestycyjnego ma prawo do zapoznania się z powyższymi dokumentami w biurze sprzedaży:

ul. Wiśłana 46, 05-092 Łomianki

po wcześniejszym ustaleniu terminu spotkania od pon. do pt. w godz. 11:00 do 15:00

III. Informacja o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym:

Środki pieniężne zgromadzone w **Mazowieckim Banku Spółdzielczym**, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r.

o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec **Mazowieckiego Banku Spółdzielczego**
- 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,
- **Mazowiecki Bank Spółdzielczy** korzysta także z następujących znaków towarowych: MBS BANK

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 2022 r. poz. 2324, 2339, 2640 i 2707 oraz 2023 r. poz. 180, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843).

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.