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

PROSPEKT INFORMACYJNY

PRZEDSIEWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO „STRUMYKOWA ALEJA” I ZADANIE INWESTYCYJNE

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPER

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	**DOMY MAGAJ Sp. z o.o.** **KRS: 0001056503**	
Adres	**00-052 Warszawa, ul. Mazowiecka 11 lok. 49** **Biuro 05-092 Łomianki ul. Wiślana 46**	
Numer NIP REGON	**NIP: 5252971622**	**REGON: 526331385**
Numer telefonu	**739-226-902**	
Adres poczty elektronicznej	**j.michalik@domy-magaj.pl**	
Numer faksu	**brak**	
Adres strony internetowej dewelopera	**www.domymagaj.pl**	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD OSTATNIEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO **OSIEDLE „OSADA FANTAZJA”**	
Adres	**Kępa Kiełpińska ul. Brzegowa 114-114L, 05-092 Łomianki**
Data rozpoczęcia	**Lipiec 2023 r.**
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	**-**

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. Strumykowa 74** **05-092 Łomianki** **Działka nr ewid. 1628 o powierzchni 0,6629 ha obręb 0010**	
Numer księgi wieczystej	**Nowo zakładana na wniosek dz.kw. WA4M/[…]/25 z dnia […] /po odłączeniu z kw WA4M/00062140/0/w zakresie dla działki 1628 oraz Kw WA4M/00062140/0, prowadzona będzie wyłącznie dla działek 1629 i 1626 (Droga)**	
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 znajduje się teren ROD „Narcyz”** **Pas technologiczny wraz ze słupem wysokiego napięcia napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV**	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	Plan ogólny gminy	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru wschodniej części sołectwa Łomianki Dolne oraz północnej części osiedla Buraków. **MN7 – przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca** Uchwała Nr XXV/312/2017 Data uchwalenia: 27.04.2017 r. Dziennik urzędowy: DZ. URZ. WOJ. 2017.5611 z dnia 28.06.2017 r. Link: http://edziennik.mazowieckie.pl/legalact/2017/5611/
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	

	Inne	Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 25.09.1997 roku w sprawie Kampinoskiego Parku Narodowego - §6 ust. 2 – działka znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	MN7 (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej)
	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy – 0,4.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy – 0,4. Minimalna intensywność zabudowy – 0,05.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	20%
	Maksymalna wysokość zabudowy	9 m.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	70%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie lub lokal mieszkalny
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zgodnie z uchwałą XXV/312/2017 z dnia 27.04.2017 r. Według ustaleń ogólnych - Rozdział 4 §12
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Zgodnie z uchwałą XXV/312/2017 z dnia 27.04.2017 r. Teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zlanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m. - według ustaleń ogólnych Rozdział 6 §14 pkt. 5
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Zgodnie z uchwałą XXV/312/2017 z dnia 27.04.2017 r. Według ustaleń ogólnych – Rozdział 4 §12.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Zgodnie z uchwałą XXV/312/2017 z dnia 27.04.2017 r. Według ustaleń ogólnych – Rozdział 6 §14.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Zgodnie z uchwałą XXV/312/2017 z dnia 27.04.2017 r. Według ustaleń ogólnych – Rozdział 9 §17.

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zgodnie z uchwałą XXV/312/2017 z dnia 27.04.2017 r. Według ustaleń ogólnych – Rozdział 10 §18.
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	Zgodnie z uchwałą XXV/312/2017 z dnia 27.04.2017 r. MN7 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca MN9 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca KDD3 – teren dróg publicznych klasy dojazdowej KDD4 – teren dróg publicznych klasy dojazdowej KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej – fragment projektowanej Małej Obwodnicy Łomianek Zgodnie z uchwałą XXIII/284/2017z dnia 02.02.2017 r. MN3 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca KDD5 – teren dróg publicznych klasy dojazdowej ZD2 – Rodzinne ogrody działkowe Zgodnie z uchwałą XX/239/2016 z dnia 13.10.2016 r. US1 - Tereny zabudowy usługowej sportu i rekreacji ZN1 - Tereny zieleni w chronionym krajobrazie Zgodnie z uchwałą LV/414/2010 z dnia 04.11.2010 r. 1US - tereny usług sportu i rekreacji 39KDD - Drogi publiczne - dojazdowe
	Maksymalna intensywność zabudowy	Zgodnie z uchwałą XXV/312/2017 z dnia 27.04.2017 r. MN7 – maksymalna intensywność zabudowy – 0,4 MN9 - maksymalna intensywność zabudowy – 0,4 KDD3 – nie dotyczy KDD4 – nie dotyczy KDZ – nie dotyczy Zgodnie z uchwałą XXIII/284/2017z dnia 02.02.2017 r. MN3 maksymalna intensywność zabudowy – 0,4 KDD5 – nie dotyczy ZD2 – nie dotyczy Zgodnie z uchwałą XX/239/2016 z dnia 13.10.2016 r. US1 - maksymalna intensywność zabudowy – 0,4 ZN1 - nie dotyczy Zgodnie z uchwałą LV/414/2010 z dnia 04.11.2010 r. 1US - maksymalna intensywność zabudowy – 0,2

		39KDD - nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Zgodnie z uchwałą XXV/312/2017 z dnia 27.04.2017 r. MN7 – maksymalna intensywność zabudowy – 0,4 Minimalna intensywność zabudowy – 0,05 MN9 - maksymalna intensywność zabudowy – 0,4 Minimalna intensywność zabudowy – 0,05 KDD3 – nie dotyczy KDD4 – nie dotyczy KDZ – nie dotyczy Zgodnie z uchwałą XXIII/284/2017z dnia 02.02.2017 r. MN3 maksymalna intensywność zabudowy – 0,4 Minimalna intensywność zabudowy – 0,05 KDD5 – nie dotyczy ZD2 – nie dotyczy Zgodnie z uchwałą XX/239/2016 z dnia 13.10.2016 r. US1 - maksymalna intensywność zabudowy – 0,4 Minimalna intensywność zabudowy – 0,05 ZN1 - nie dotyczy Zgodnie z uchwałą LV/414/2010 z dnia 04.11.2010 r. 1US - maksymalna intensywność zabudowy – 0,2 Minimalna intensywność zabudowy – nie wskazano 39KDD - nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Zgodnie z uchwałą XXV/312/2017 z dnia 27.04.2017 r. MN7 – 20% MN9 – 20% KDD3 – nie dotyczy KDD4 – nie dotyczy KDZ – nie dotyczy Zgodnie z uchwałą XXIII/284/2017z dnia 02.02.2017 r. MN3 – 10% KDD5 – nie dotyczy ZD2 – nie dotyczy Zgodnie z uchwałą XX/239/2016 z dnia 13.10.2016 r. US1 - – 20% ZN1 - nie dotyczy Zgodnie z uchwałą LV/414/2010 z dnia 04.11.2010 r. 1US – 10% 39KDD - nie dotyczy

	Maksymalna wysokość zabudowy	Zgodnie z uchwałą XXV/312/2017 z dnia 27.04.2017 r. MN7 - dla budynków mieszkalnych – 9 m, - dla pozostałych budynków – 6 m, MN9 - dla budynków mieszkalnych – 9 m, - dla pozostałych budynków – 6 m, KDD3 – nie dotyczy KDD4 – nie dotyczy KDZ – nie dotyczy Zgodnie z uchwałą XXIII/284/2017z dnia 02.02.2017 r. MN3 - dla budynków mieszkalnych – 9 m, - dla pozostałych budynków – 6 m, KDD5 – nie dotyczy ZD2 – 5 m. Zgodnie z uchwałą XX/239/2016 z dnia 13.10.2016 r. US1 – 9 m, ZN1 - nie dotyczy Zgodnie z uchwałą LV/414/2010 z dnia 04.11.2010 r. 1US - 9 m, 39KDD - nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Zgodnie z uchwałą XXV/312/2017 z dnia 27.04.2017 r. MN7 – 70% MN9 – 70% KDD3 – 10% KDD4 – 10% KDZ – 10% Zgodnie z uchwałą XXIII/284/2017z dnia 02.02.2017 r. MN3 – 70% KDD5 – 10% ZD2 – 80% Zgodnie z uchwałą XX/239/2016 z dnia 13.10.2016 r. US1 - 70% ZN1 - 80% Zgodnie z uchwałą LV/414/2010 z dnia 04.11.2010 r. 1US – 40% działki budowlanej; - 50% powierzchni boisk lub placów z nawierzchnią przepuszczalną taką jak żwir, mączka ceglana, ażurowe elementy betonowe, plastikowe oraz sztuczne nawierzchnie trawiaste itp. - można bilansować w ramach powierzchni biologicznie czynnej działki; 39KDD - nie wskazano

	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Zgodnie z uchwałą XXV/312/2017 z dnia 27.04.2017 r. MN7 - 2 miejsca na jedno mieszkanie lub jeden lokal mieszkalny MN9 - 2 miejsca na jedno mieszkanie lub jeden lokal mieszkalny KDD3 – nie dotyczy KDD4 – nie dotyczy KDZ – nie dotyczy Zgodnie z uchwałą XXIII/284/2017z dnia 02.02.2017 r. MN3 - 2 miejsca na jedno mieszkanie lub lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, KDD5 – nie dotyczy ZD2 – nie wskazano Zgodnie z uchwałą XX/239/2016 z dnia 13.10.2016 r. US1 – 9 m, ZN1 - nie dotyczy Zgodnie z uchwałą LV/414/2010 z dnia 04.11.2010 r. 1US – Dla basenów pływackich, siłowni oraz małych obiektów sportu i rekreacji – na każde 100 m2 terenu zagospodarowanego - 2 miejsca postojowe - Dla kortów tenisowych (bez miejsc dla widzów) – 2 miejsca postojowe 39KDD - 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	Zgodnie z uchwałą Nr XXV/312/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 27.04.2017 r. 1. Projektowana linia kablowa 110kV 2. Projektowany gazociąg DN 700 wraz z infrastrukturą techniczną 3. Projektowana droga publiczna klasy zbiorczej oznaczona symbolem KDZ 4. Projektowana stacja gazowa wysokiego ciśnienia oznaczona symbolem G – teren infrastruktury technicznej
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Nie dotyczy.
	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. Zgodnie z uchwałą Nr XXV/312/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 27.04.2017 r.
	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 północno-wschodniej do działki objętej w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzeni – uchwała Nr XXV/312/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 27.04.2017 r., symbolem KDD4 - 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 budowli przeciwpowodziowych	Zakończono postępowanie przetargowe nr W.ROZ.2710.71.2025/ZZW na opracowanie studium wykonalności na realizacje zadania pn. „Modernizacja wału przeciwpowodziowego na odcinku rzeki Wisły w km 525+000-537+400 w gm. Łomianki”.
	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	Decyzja Wojewody Mazowieckiego Nr 119/SPEC/2025 z dnia 21.08.2025 roku, o ustaleniu lokalizacji inwestycji – budowy stacji gazowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą w ramach zadania pn. „Rozbiórka istniejącej oraz budowa nowej SG Łomianki” – Obwieszczenie Wojewody Mazowieckiego nr. WIR-I.747.3.5.2025.AP1 z dnia 28.08.2025 roku. Adres zamierzenia inwestycyjnego: Gmina Łomianki, obręb 0010 Łomianki Dolne, dz. ew. nr. 607/3, 608/3, 609/3, 610/3, 611/3, 612/3, 613/3, 614/3, 615/3, 616/3, 617/3, 618/12, 578, 570, 571, 573/3, 573/4, 574, 575, 576, 577/8, 577/9 Obręb 0006 Łomianki, dz. ew. nr. 297, 313, 318
	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 900/2025, wydane przez Starostę Warszawskiego Zachodniego z dnia 12.09.2025 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 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	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	brak	

[1*] Niepotrzebne skreślić.

<table>
<tr><td>Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych</td><td colspan="2">Zamierzenie inwestycyjne I
Termin rozpoczęcia 25.09.2025 r.
Termin zakończenia: 31.12.2026 r.
Zamierzenie inwestycyjne II
Termin rozpoczęcia 25.09.2025 r.
Termin zakończenia: 30.06.2027 r.
Zamierzenie inwestycyjne III
Termin rozpoczęcia 25.09.2025 r.
Termin zakończenia: 31.12.2027 r.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego</td><td>Liczba budynków</td><td>11</td></tr>
<tr><td>Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)</td><td>budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące, dwukondygnacyjne, dwulokalowe. Odstęp między budynkami: 8,60 m.
Lokal nr … styka się z lokalem nr …</td></tr>
<tr><td>Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</td><td colspan="2">PN-ISO 9836:2022-07</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</td><td>Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne</td><td>Przedsięwzięcie w 100% finansowane ze środków własnych.</td></tr>
<tr><td>W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)</td><td>Nie dotyczy.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Środki ochrony nabywców</td><td>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</td><td><s>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</s></td></tr>
<tr><td>Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny</td><td>0,45 %</td></tr>
<tr><td>Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy</td><td colspan="2">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 01.12.2025 r., otworzony został otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy o numerze 33 80090007 0016 9708 2001 0016 prowadzony przez Mazowiecki Bank Spółdzielczy w Łomiankach., zwany dalej „Bankiem”,
● wszelkie rozliczenia dokonywane w ramach umowy deweloperskiej</td></tr>
</table>

	dokonywane będą z odpowiednim uwzględnieniem regulacji wynikających z powołanej wyżej Umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego z dnia 01.12.2025 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 opisanym 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 I Zadanie Inwestycyjne**	**Udział kosztów etapu w ogólnych**

		kosztach inwestycji
Etap I 01.10.2025 r.	Przygotowanie inwestycji	15%
Etap II 31.10.2025 r.	Stan "0"	10%
Etap III 30.04.2026 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 piętrem - wykonanie więźby dachowej	25%
Etap IV 30.06.2026 r.	Stan surowy zamknięty - wymurowanie ścian działowych parteru i piętra, - pokrycie dachu dachówką - zamontowanie otworów okiennych i drzwi wejściowych	20%
Etap V 30.09.2026 r.	Stan deweloperski - wykonanie instalacji wewnętrznych, - wykonanie tynków wewnętrznych i szlicht na podłogach - przygotowanie elewacji do położenia tynku	20%
Etap VI 31.12.2026 r.	Prace końcowe - położenie tynku strukturalnego na elewacji - wykonanie zagospodarowania terenu (ogrodzenie, podjazd do budynku), - wykonanie instalacji zewnętrznych oraz przyłączy.	10%

		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 może ulec 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. z zastrzeżeniem, że powyższe prawo jest zastrzeżone na korzyść Dewelopera, to jest Deweloper może według własnego wyboru skorzystać lub nie skorzystać z powyższych uprawnień 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	**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

jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. **II. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadkach:** a. jeżeli umowa deweloperska, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 i 36 Ustawy Deweloperskiej; b. 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; c. jeżeli deweloper nie doręczył prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; d. 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; e. jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; f. w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej, w terminie wynikającym z tej umowy, g. 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; h. 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; i. w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie; j. w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej; k. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej; l. jeżeli syndyk zażądał wykonania niniejszej umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. m. gdy różnica w powierzchni lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej będzie się różnić od planowanej o więcej niż 2%; n. gdy cena sprzedaży brutto lokalu wzrośnie w przypadku podwyższenia stawek podatku VAT, bądź też wprowadzenia innych podatków obrotowych bądź świadczeń publicznoprawnych o charakterze cenotwórczym; z zastrzeżeniem, że prawa wskazane w **pkt. m) i n) nie przysługują Nabywcy**, jeżeli: (1) pomimo zwiększenia powierzchni Lokalu, Deweloper nie skorzysta z uprawnienia do podwyższenia Ceny Lokalu; (2) podwyższenie Ceny wynika ze zwiększenia powierzchni Lokalu w stosunku do powierzchni określonej w niniejszej umowie o mniej niż 2%; (3) Deweloper nie skorzysta z uprawnienia do podwyższenia Ceny Lokalu na wskazanych podstawach; 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 DOMY MAGAJ Sp. z o.o. umowy deweloperskiej dotyczącej lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach opisanego zadania inwestycyjnego ma prawo do zapoznania się z powyższymi dokumentami w biurze sprzedaży:

ul. Wiślana 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. Uz 2023 r. poz. 2488).

Oddział instytucji kredytowej, w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.