

**PROSPEKT INFORMACYJNY
PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
„KU SŁOŃCU etap II”
PRZY ULICY KU SŁOŃCU W WÓLCIE ZAŁĘSKIEJ**



LOKAL NR __

WARSZAWA, dnia __ r.

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Key House Sp. z o.o. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Wpisana do rejestru przedsiębiorców KRS prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000883661	
Adres	Ul. Emilli Plater 36/35 00-113 Warszawa, do korespondencji : ul. Taneczna 30 02-829 Warszawa	
Numer NIP REGON	525-285-2018	388214016
Numer telefonu	-	
Adres poczty elektronicznej	sekretariat@keyhouse.pl	
Numer faksu	-	
Adres strony internetowej dewelopera	www.keyhouse.pl ; www.kusloncu.keyhouse.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	Krzaki Czaplinkowskie ul. Wrzosowa 42
Data rozpoczęcia	01.2021 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	12.2021 r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Gołaszew ul. Wspólna 2
Data rozpoczęcia	11.2021
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	04.2023
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	

Adres	Gołaszew ul. Wspólna 2
Data rozpoczęcia	11.2021
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	04.2023
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Przeciwko Key House Sp. z o.o. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością nigdy nie było prowadzone i nie jest prowadzone postępowanie egzekucyjne na kwotę powyżej 100.000 złotych.

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres i numer działki ewidencyjnej i obrębu ¹⁾	Wólka Załęska u. Ku Słońcu , działki: 75/11; 75/14; 75/5; 75/7; 75/10; 75/6; 75/12; 75/15 z obrębu ewidencyjnego : 0046 Wólka Załęska w jednostce ewidencyjnej 141801_5 Góra Kalwaria- obszar wiejski
Numer księgi wieczystej	WA1I/00051394/0 WA1I/00051395/7 WA1I/00051396/4 WA1I/00051399/5 WA1I/00051400/6 WA1I/00051401/3
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	WA1I/00051394/0 - brak WA1I/00051395/7 - brak WA1I/00051396/4 - brak WA1I/00051399/5 - brak WA1I/00051400/6 - brak WA1I/00051401/3 - brak Spółka informuje, iż zgodnie z art. 20 ust. 5 Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych z dnia 29 sierpnia 1997 r. (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 415) w dziale IV księgi wieczystej mogą zostać ujawnione w przyszłości bez zgody Spółki roszczenia banków hipotecznych o ustanowienie hipotek na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu kredytów udzielonych innym klientom Spółki, na nieruchomości lokalowej tych klientów jednocześnie z wyodrębnieniem ich lokalu.
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym	Nie dotyczy.

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

nieruchomości 2)		
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	Tereny sąsiadujące z Inwestycją zabudowane niską zabudową jednorodzinną o rzadkiej zabudowie jednorodzinnej lub zagrodowej	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Ramowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego	Brak ramowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego.
	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	UCHWAŁA Nr XXXVI/328/2016 RADY MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII z dnia 26 października 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wólka Załęska i fragmentu wsi Tomice - etap I
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	UCHWAŁA Nr XXXVI/328/2016 RADY MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII z dnia 26 października 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wólka Załęska i fragmentu wsi Tomice - etap I
	Miejscowy plan rewitalizacji	Brak miejscowego planu rewitalizacji.
	Miejscowy plan odbudowy	Brak miejscowego planu odbudowy.
	Inne ⁴⁾	Brak.
Ustalenia obowiązujące	Przeznaczenie terenu	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej 29, 30. MN

²⁾ W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

³⁾ W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

⁴⁾ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawie:

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

go miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	>0,01 <0,60
	Maksymalna wysokość zabudowy	12,0 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Min. 60%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dwa miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	1) nie dopuszcza się naruszania istniejących na terenie opracowania obszarów leśnych, z wyjątkiem tych, które otrzymały zgodę właściwych organów na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne; 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem: a) elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich, których lokalizacja będzie zgodna z przepisami szczegółowymi dla terenów, b) inwestycji wynikających z przeznaczenia terenu ustalonego w przepisach szczegółowych dla terenów; 3) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	BRAK
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	1) ustala się strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych obejmujące stanowiska archeologiczne oznaczone numerami: 61-68/34, 61-68/38, 61-68/39, 61-68/48, 61-68/49, 61-68/60, 61-68/66, określone na rysunku planu specjalnym symbolem graficznym; Strefy te znajdują się poza terenem Inwestycji
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	1. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego, dla poszczególnych dróg ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu. 2. Zachowuje się dojazdy według stanu istniejącego na terenach, których zainwestowanie uniemożliwia ich

		przebudowę. 3. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych do obsługi działek budowlanych. 4. Dla nowo tworzonych dróg wewnętrznych ustala się minimalną szerokość wynoszącą: 1) 6 m dla dróg wewnętrznych o długości do 40 m; 2) 8 m dla dróg wewnętrznych o długości od 40 do 100 m; 3) 10 m dla dróg wewnętrznych o długości powyżej 100 m.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	1. Ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej w oparciu o gminne ujęcia wody, zasilanej z: 1) istniejących przewodów w drogach: 1.KD-G, 4.KD-D i 3.KD-L; 2) projektowanych przewodów w drogach: 2.KD-L, 5.1.KD-D, 5.2.KD-D, 6.1.KD-D i 6.2.KD-D, o minimalnej średnicy 30 mm; 3) innych nie wymienionych wyżej magistral i przewodów. 2. Dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej. 3. Nakazuje się podłączenie istniejącej i projektowanej zabudowy do sieci wodociągowej po jej wybudowaniu. § 23. 1. Ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do: 1) sieci kanalizacyjnej poprzez: a) istniejące przewody w drogach: 1.KD-G, 4.KD-D i 3.KD-L, b) projektowane przewody w drogach: 2.KD-L, 5.1.KD-D, 5.2.KD-D, 6.1.KD-D i 6.2.KD-D, o minimalnej średnicy 30 mm, c) inne nie wymienione wyżej magistrale i przewody; 2) przydomowych oczyszczalni ścieków na terenach MN i MNe, dla działek o powierzchni powyżej 3 000 m² 2. Nakazuje się podłączenie istniejącej i projektowanej zabudowy, nie wyposażonej w przydomowe oczyszczalnie ścieków, do sieci kanalizacji po wybudowaniu tej sieci, z zastrzeżeniem zapisów ust. 3. 3. Do czasu wprowadzenia zorganizowanego systemu odprowadzania ścieków dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników na nieczystości płynne.
Ustalenia obowiązujące go miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego	Przeznaczenie terenu	1) tereny zabudowy usługowej - oznaczone symbolem przeznaczenia U; 2) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej - oznaczony symbolem przeznaczenia MNU; 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem przeznaczenia MN; 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej – oznaczone symbolem przeznaczenia MNe; 5) tereny usług sportu i rekreacji – oznaczone symbolem przeznaczenia US; 6) tereny lasów - oznaczone symbolem przeznaczenia ZL; 7) tereny zieleni naturalnej – oznaczone symbolem przeznaczenia ZN; 8) tereny zieleni naturalnej i zalesień – oznaczone symbolem przeznaczenia ZN/ZLD; 9) tereny wód powierzchniowych - rowów - oznaczone symbolem przeznaczenia WSR; 10) tereny dróg publicznych: a) klasy drogi głównej - oznaczony symbolem przeznaczenia KD-G,

przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵⁾		b) klasy drogi lokalnej - oznaczone symbolem przeznaczenia KD-L, c) klasy drogi dojazdowej – oznaczone symbolem przeznaczenia KD-D; • 11) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone symbolem przeznaczenia KD-W.
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	0,01 – 0,6
	Maksymalna wysokość zabudowy	12 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	50% - 90%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny, b) dla usług – proporcjonalnie 3 miejsca do parkowania na każde 100 m ² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 miejsca do parkowania na każdy lokal.
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	Pozwolenie na budowę uzyskane na podstawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
	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	Nie dotyczy

⁵⁾ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”

	ochronie na podstawie przepisów odrębnych	
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	BRAK
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	BRAK
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	BRAK
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	BRAK
	decyzjach o obszarach ograniczonego użytkowania	BRAK
	miejscowych planach odbudowy	BRAK
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	BRAK
	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	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	BRAK
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	BRAK

⁶⁾ Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	BRAK
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	BRAK
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	455/2023; 458/2023; 459/2023; 483/2023; 485; 777/2023; wydane przez Starostę Piaseczyńskiego	

* Niepotrzebne skreślić.

nazwa organu, który je wydał		
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy.	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia: 01.10.2023 r. Termin zakończenia: 31.01.2025 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	8
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Minimalny odstęp pomiędzy budynkami: 4,16 m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Na zasadach określonych w Rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2020 poz. 1609) to jest w oparciu o Polską Normę PN-ISO 9836:20 Zgodnie z wyżej wymienioną normą pomiaru dokonuje się na wysokości 1 m od podłogi, z dokładnością do 0,01 m ² (jedna setna metra kwadratowego), w lokalu mieszkalnym w stanie całkowicie wykończonym, a więc z tynkami; do powierzchni nie wliczane są ścianki działowe nadające się do demontażu, nie są także wliczane powierzchnie otworów na drzwi i okna oraz nisze w elementach zamykających	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne oraz wypłaty z otwartego rachunku powierniczego
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	

Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Bank wypłaca deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po pozytywnym stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego zgodnie z jego harmonogramem. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz dewelopera. Zatwierdzenie wypłaty następuje po przeprowadzeniu kontroli dokumentów przez Bankowego Inspektora Nadzoru (podmiot posiadający odpowiednie uprawnienia budowlane i zajmujący się profesjonalnie doradztwem na rzecz Banku), polegającej na analizie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, raportowaniu czy Przedsięwzięcie Deweloperskie jest realizowane zgodnie z założeniami i z harmonogramem. Bank ma prawo do kontroli dokumentacji, w szczególności w zakresie jej prawdziwości, kompletności oraz poprawności rachunkowej, kontroli placu budowy oraz wglądu do rachunków bankowych Dewelopera.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	mBank S.A.	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	30-10-2023 : Wykonanie etapu FUNDAMENTY (Zakup działki, uzyskanie prawomocnego PnB, zgłoszenie rozpoczęcia prac do PINB, wytyczenie wykopu, wykonanie płyty fundamentowej), udział środków 25% 28-02-2024 : Wykonanie etapu 2 KONDYGNACJA (Wymurowanie ścian konstrukcyjnych parteru, wykonanie nadproży, wykonanie słupów, ułożenie stropu, wymurowanie ścian konstrukcyjnych poddasza z pozostawieniem otworów technologicznych między lokalami, wykonanie nadproży) udział środków 20% 31-04-2024 : Wykonanie etapu STAN SUROWY ZADASZONY (wymurowanie ścianek działowych obu kondygnacji, wykonanie więźby dachowej, wykonanie pokrycia dachowego (bez rynien) udział środków 20% 31-07-2024 : Wykonanie etapu STOLARKA OKIENNA i INSTALACJE WEWNĘTRZNE (montaż stolarki okiennej - bez klamek i nawiewników, montaż drzwi wejściowych, instalacji elektrycznej oraz wykonanie instalacji wodno-kanalizacyjnej (bez instalacji C.O. oraz montażu pomp ciepła), wykonanie instalacji elektrycznej (bez rozdzielni) udział środków 15% 31-10-2024 Wykonanie etapu WYKOŃCZENIE (wykonanie instalacji c.o. (bez montażu pompy ciepła), wykonanie tynków (bez poddasza i łazienek) , posadzek i izolacji termicznej poddasza, wykonanie ocieplenia elewacji, montaż rynien.) udział środków 10% 31-01-2025 Wykonanie etapu STAN DEWELOPERSKI ZGODNIE ZE STANDARDEM UMOWY (pompy ciepła, wykonanie podjazdu oraz ogrodzenia ogródków zgodnie z PZT,	

⁷⁾ Zgodnie z art. 49 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) 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. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

	wykonanie i odbiór przyłączy (elektryczne, wodne, kanalizacyjne), wykonanie rozdzielni, ułożenie struktury na elewacji, zgłoszenie zakończenia prac do PINB, udział środków 10%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Waloryzacja ceny nie jest przewidziana.
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 roku O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ O DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM (Dz. U. 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 Funduszu Gwarancyjnym	1. ODSTĄPIENIE OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ PRZEZ NABYWCĘ A. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej: 1. jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy; 2. jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za 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 w załącznikach, na podstawie, których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej; 5. jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie, którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy; 6. w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z umowy deweloperskiej; 7. 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; 8. w przypadku, gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy; 9. w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie; 10. w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy; 11. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o 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 przypadkach, o których mowa w pkt 1 – 5 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia. 14. W przypadku, o którym mowa w pkt 6 powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. 15. W przypadku, o którym mowa w pkt 7 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.

16. W przypadku, o którym mowa w pkt 8 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.
17. W przypadku, o którym mowa w pkt 9 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy.
18. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

B. Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej na zasadach opisanych w treści umowy deweloperskiej:

Nabywca ma prawo odstąpić od umowy:

1. zgodnie z treścią §5 ust. 1 punkt 2 umowy deweloperskiej - w przypadku, gdy powierzchnia Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej będzie się różnić od planowanej i wskazanej w niniejszej umowie powierzchni o więcej niż 2,00% (dwa procent), wyliczone zgodnie z normą PN-ISO 9836:2015, Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania przez Nabywcę zawiadomienia o korekcie Ceny, jednak nie później niż w terminie do dnia [data zgodna z datą wskazaną w umowie deweloperskiej]. Powyższe uprawnienie do odstąpienia nie przysługuje Nabywcy po podpisaniu protokołu z odbioru Lokalu. Powyższe prawo odstąpienia nie dotyczy sytuacji, gdy zmiana powierzchni Lokalu będzie wynikać ze zmian wprowadzonych Protokołem zmian lokatorskich lub Anekssem.
2. zgodnie z treścią §5.2. umowy deweloperskiej – Cena może ulec zmianie w zakresie proporcjonalnym do zmian w stawkach podatku VAT (ustawa z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 710 ze zm.). W przypadku, gdy w wyniku zmiany stawki podatku VAT Cena ulegnie zmianie w ten sposób, że Nabywca będzie zobowiązany do dopłaty, to w takiej sytuacji Nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o odpowiedniej korekcie Ceny, lecz nie później niż w terminie do dnia [data zgodna z datą wskazaną w umowie deweloperskiej].

2. Odstąpienie od umowy deweloperskiej przez Dewelopera

Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:

1. w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczeń pieniężnych w terminie lub w wysokości określonych w zapisach aktu, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) 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 wynikającego z umowy deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.
3. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera w przypadkach określonych w pkt 1 i pkt 2 powyżej, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

- 1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe 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 zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie 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 bez obciążeniowe 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 bez obciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej;
- 2) kopią aktualnego odpisu z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego;
- 3) kopią decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata;
- 5) projektem budowlanym;

Każdy z nabywców może zapoznać się w wyżej wymienionych dokumentach w siedzibie Key House Sp. z o.o. przy ul. Tanecznej 30 w Warszawie.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w mBank S.A., 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 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec mBank 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, 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,
- mBank S.A. korzysta także z następujących znaków towarowych: - mBank; Private Banking mBank S.A

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, o której mowa w art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U.

z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419).

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.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	__ złotych brutto	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	____ m2	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	____ złotych brutto	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	30.06.2025 r.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	2 kondygnacji nadziemnych + poddasze nieużytkowe
	Technologia wykonania	Tradycyjna murowana, płyta fundamentowa, ściany murowane z betonu komórkowego, stropy betonowe prefabrykowane, konstrukcja dachu drewniana, elewacja w systemie BSO

	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zgodnie z załącznikiem nr 3.
	Liczba lokali w budynku	2 lokale mieszkalne
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	1 miejsce postojowe oraz 1 miejsce w garażu.
	Dostępne media w budynku	Wodociąg miejski, kanalizacja miejska, prąd – przyłącze PGE
	Dostęp do drogi publicznej	Wjazdy na działkę od północnej strony nieruchomości z drogi dojazdowej- dz. Ew. 75/4, 75/3 , 75/13 łączącej z ul. Ku Słońcu i ul. Wilanowskiej
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie albo zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Usytuowanie lokalu w budynku zgodnie z kartą katalogową mieszkania nr __ – załącznikiem nr 1.	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Powierzchnia lokalu: __ m2 Standard prac wykończeniowych zgodnie z załącznikiem nr 3. Układ pomieszczeń zgodnie z załącznikiem nr 1.	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy.	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy.	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinny	Nie dotyczy.	
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy.	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	30.06.2025	

Podpis osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzut lokalu wraz z zaznaczeniem lokalizacji lokalu w budynku
 2. 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.
 3. Standard wykonania
-