



Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data
Sporządzenia 08.06.2025r
Prospektu

PROSPEKT INFORMACYJNY

OBEJMUJACY BUDOWĘ LOKALU MIESZKALNEGO W BUDYNKU JEDNORODZINNYM DWULOKALOWYM W ZABUDOWIE BLIŹNIACZEJ

W RAMACH PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO OSTOJA URSYNÓW 2

przy ul. Sarabandy 57 w Warszawie

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	MJ HOME DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	
Adres	UL. TOMCIA PALUCHA 31 LOK.69, 02-495 WARSZAWA	
Nr NIP i REGON	(NIP) 522-31-76-394	(REGON) 385328185
Nr telefonu	+ 48 604 434 071	
Adres poczty elektronicznej	sprzedaz@mjhd.pl	
Nr faksu	---	
Adres strony internetowej dewelopera	www.mjhd.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	ul. Pstrągowa 23, Józefów
Data rozpoczęcia	12 czerwca 2020 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	31 marca 2021 r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Sarabandy 32 do 32H, Warszawa
Data rozpoczęcia	10 sierpnia 2021 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	20 kwietnia 2023 r.
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE	
Adres	-
Data rozpoczęcia	-
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	-
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU i ZAGOSPODROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres i nr działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	UL. SARABANDY 57, DZ.NR 14/10 i 14/11, OBR. 1-09-58, WARSZAWA
Nr księgi wieczystej	WA5M/00508072/8
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	<p>1) w dziale IV księgi wieczystej KW Nr WA5M/00508072/8 wpisane jest roszczenie o ustanowienie hipoteki do sumy 1.009.800,00 złotych na rzecz spółki pod firmą PKO Bank Hipoteczny Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, REGON 222181030, KRS 0000528469), zabezpieczająca spłatę wierzytelności banku na które składają się: należność główna z tytułu ww. kredytu, odsetki w postaci: umownych odsetek od wykorzystanego kredytu, umownych odsetek od niespłaconego w terminie zadłużenia z tytułu należności głównej lub zadłużenia odsetkowego, prowizje i opłaty wynikające z ww. umowy kredytu, przyznane koszty postępowania, świadczenia uboczne w postaci roszczeń o naprawienie szkód wynikających z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań wynikających z czynności bankowej udzielenia kredytu lub czynności bankowej zabezpieczenia spłaty tego kredytu, umowa kredytu nr 32102011690000819601307065 z dnia 15 października 2024 roku; inne informacje: hipoteka będzie obciążała stanowiący odrębną nieruchomość lokal mieszkalny położony w Warszawie, ul. Sarabandy 57 budynek 1 lokal nr 1b, na nieruchomości składającej się z działek nr 14/10 i 14/11, objętych księgą wieczystą nr WA5M/00508072/8, który będzie współwłasnością Karoliny Gawlickiej-Bąk i Tomasza Bąk,</p> <p>2) do działu IV księgi wieczystej KW Nr WA5M/00508072/8 została wpisana i zarejestrowana wzmianka o wniosku o wpis hipoteki umownej do kwoty 11.050.000,00 złotych na rzecz Spółdzielczego Banku Rozwoju z siedzibą w Szepietowie, 18-210 Szepietowo; ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 3, zarejestrowany w Sądzie Rejonowym w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000108786, NIP 722-000-25-65, REGON: 000494479 („Bank”), zabezpieczającą wierzytelności Banku obejmujących kapitał, odsetki kapitałowe ustalone w §4 umowy kredytu obejmującej odsetki za opóźnienie w spłacie kredytu ustalone w §9 umowy kredytu, prowizje i opłaty od kredytu przewidziane i określone w umowie kredytu, ewentualne koszty operatów szacunkowych zleconych przez Bank w związku z prowadzoną windykacją oraz ewentualne koszty windykacji z tytułu zabezpieczenia wierzytelności Banku wynikające umowy o kredyt obrotowy - deweloperski nr 39-PG/KO/2442118/37/2025 z dnia 06 lutego 2025 roku w kwocie 6.500.000,00 PLN, udzielonego na finansowanie kosztów netto budowy oraz kosztów związanych z realizacją</p>

PROSPEKT INFORMACYJNY

	przedsięwzięcia deweloperskiego polegającego na budowie dziesięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej wraz z zagospodarowaniem terenu, wewnętrznym ciągiem pieszo-jezdnym oraz parkingiem na 26 miejsc postojowych na Nieruchomości oraz refinansowanie w kwotach netto poniesionych kosztów budowy związanych z Przedsięwzięciem Deweloperskim.	
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	Inwestycja znajduje się w strefie Z2 obszaru ograniczonego użytkowania dla portu lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Uchwała nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10.10.2006 r. https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=plany_zagospodarowania
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Brak
	Miejscowy plan rewitalizacji	Brak
	Miejscowy plan odbudowy	Brak
	Inne	Decyzja o warunkach zabudowy nr 45/2023 z dnia 22 maja 2023 r. (znak sprawy UD-XII-WAB-U.6730.178.2021.MMI)
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	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 podsta-	Nie dotyczy

PROSPEKT INFORMACYJNY

	wie przepisów odrębnych	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie dotyczy
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Zabudowa jednorodzinna dwulokalowa w zabudowie bliźniaczej wraz z zagospodarowaniem terenu, wewnętrznym ciągiem pieszo-jezdnym oraz parkingiem do 30 stanowisk postojowych
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	Gabaryty	Szerokość elewacji frontowych - 13m z tolerancją 20%, szerokość elewacji prostopadłych do frontu terenu inwestycji – do 9m, dla jednego budynku w zabudowie bliźniaczej, Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do 10m
	Forma architektoniczna	Styl nowoczesny budynków, w nawiązaniu do nurtu minimalistycznego. Bryła budynku jest prosta, zwarta, stanowi ją prostopadłościan przykryty dachem dwuspadowym.
	Usytuowanie linii zabudowy	Od wschodniej granicy działek 14/10 i 14/11 linia zabudowy jest przedłużeniem linii zabudowy sąsiedniej działki nr 24/17 obręb 1-09-58, w części zachodniej działek linia zabudowy przebiega ukośnie w kierunku kanału jeziorki
	Intensywność wykorzystania terenu	0,35
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Teren inwestycji nie znajduje się w obszarze objętym ochroną prawną w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U.2022.2556 t.j. ze zm.) Inwestycja nie jest zaliczana do rodzaju przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczegól-	Nie dotyczy – teren inwestycji jest położony poza obszarami zagrożonymi powodzią

PROSPEKT INFORMACYJNY

	nego zagrożenia powodzią	
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Teren inwestycji nie jest położony w obszarze objętym ochroną na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Teren inwestycji ma bezpośredni dostęp do gminnej drogi publicznej ul. Sarabandy. Na terenie inwestycji przewidziany jest ciąg pieszo-jezdny i stanowiska postojowe dla mieszkańców.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Inwestycja znajduje się w zasięgu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej. Uzbrojenie to jest wystarczające dla inwestycji. Przy ul. Sarabandy zlokalizowany jest wodociąg oraz linia energetyczna.
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Nie dotyczy
	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Nie dotyczy
	Decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Decyzja nr: 50/URN//WZ/20204/P, data 03.07.2024, dz. 30/3 obręb 1-09-50, Sarabandy Decyzja nr: 57/URN/WZ/2024/P, data 31.07.2024, dz. 42, 29/6 obręb 1-09-50, Sarabandy Decyzja nr: 40/URN/WZ/2024/P, data 21.05.2024, dz. 8/13 obręb 1-09-61, Karczunkowska Decyzja nr : 23/URN/WZ/2024, data 11.03.2024, dz. 16 obręb 1-09-35, Baletowa Decyzja nr: 1/URN/WZ/2024, data 04.01.2024, dz. 8/13 obręb 1-09-61, Karczunkowska Decyzja nr:6/URN/WZ/2024 data16.01.2024 Karczunkowska, dz. 25, obręb 1-09-63 Decyzja nr4/URN/WZ/2024, data15.01.2024 Baletowa,dz.19/5, obręb 1-09-35 Decyzja nr6/URN/WZ/2024, data16.01.2024 Karczunkowska, dz.25,obrzeb 1-09-63 Aktualna lista decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dostępna pod adresem: https://ursynow.um.warszawa.pl/-/rejestrwnioskow-decyzji
	Decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Nie dotyczy
	Uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Inwestycja znajduje się w strefie Z2 obszaru ograniczonego użytkowania dla portu lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie.
	Miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
	Mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Położenie inwestycji poza zasięgiem zagrożenia powodziowego rzeki Wisły. Brak informacji o jakimkolwiek zagrożeniu na stronach urzędu m.st. Warszawy i w mapach zagrożenia powodziowego strony: https://powodz.gov.pl/pl/plans_search
	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	Nie dotyczy

PROSPEKT INFORMACYJNY

	Decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy
	Decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Nie dotyczy
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie dotyczy
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy
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*
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja Nr 39/URN/PB/2024 wydana w dniu 19 marca 2024 roku z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy (znak sprawy: UD-XII-WAB-A.6740.63.2023.MMA)	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
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 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	04.06.2024r.- termin planowanego rozpoczęcia prac budowlanych 31.10.2026 r.- planowany termin zakończenia prac budowlanych	
Opis przedsięwzięcia dewe-	Liczba budynków	10 budynków w zabudowie bliźniaczej

PROSPEKT INFORMACYJNY

loperskiego	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	8,2 m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Ostateczna powierzchnia użytkowa lokalu zostanie określona po wybudowaniu Budynku, na podstawie inwentaryzacji powykonawczej przeprowadzonej przez uprawnionego geodetę (koszty inwentaryzacji ponosi Deweloper). Powierzchnia użytkowa lokalu zostanie obliczona na podstawie Rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 11 września 2020 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego oraz przy uwzględnieniu treści polskiej normy PN-ISO 9836:2015-12 . Zasady obmiaru: pomiaru dokonuje się na poziomie podłogi, z dokładnością do 0,01 m ² (jedna setna metra kwadratowego), w mieszkaniu w stanie całkowicie wykończonym, a więc z tynkami; do powierzchni nie wliczane są ścianki działowe nadające się do demontażu.	

Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Deweloper zamierza zrealizować przedsięwzięcie deweloperskie ze środków własnych Spółki i/lub wpływów z tytułu sprzedaży poszczególnych produktów wybudowanych w ramach realizowanego przedsięwzięcia. Dodatkowo Deweloper dopuszcza możliwość współfinansowania przedsięwzięcia kredytem bankowym. Udział kredytu nie przekroczy 75% kosztów inwestycji.
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Spółdzielczy Bank Rozwoju SBR
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w banku SBR	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	Bank będący dysponentem środków gromadzonych przez Nabywcę na otwartym rachunku powierniczym będzie wypłacał Deweloperowi środki w transzach równoległe i proporcjonalnie do postępów budowy (kontrolowanych przez bank). Środki zdeponowane na rachunku powierniczym nie podlegają zajęciu przez komornika. W przypadku upadłości Dewelopera środki zgromadzone na rachunku powierniczym stanowią odrębną masę upadłości, która służy zaspokojeniu w pierwszej kolejności Nabywców lokali mieszkalnych. Szczegóły zawarte są w Umowie rachunku MRP – otwarty.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Spółdzielczy Bank Rozwoju z siedzibą w Szepietowie, 18-210 Szepietowo, ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 3, I Oddział w Białymstoku, Aleja Jana Pawła II 59, 15-704 Białystok	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach	<p>a) Etap 1 – zakup gruntu, uzyskanie decyzji pozwolenia na budowę oraz organizacja placu i zaplecza budowy – 25% wartości finansowej inwestycji, termin realizacji do dnia 31 lipca 2024 roku, -----</p> <p>b) Etap 2 - fundamenty 100%, prace instalacyjne wewnętrzne 10%, prace konstrukcyjne kondygnacji parteru 90% prace konstrukcyjne kondygnacji 1 piętra 15% – 15% wartości finansowej inwestycji, termin realizacji do dnia 31 grudnia 2024 roku, -----</p> <p>c) Etap 3 - prace konstrukcyjne kondygnacji parteru 100% (rosnąco), prace konstrukcyjne kondygnacji 1 piętra 100% (rosnąco), prace konstrukcyjne dachów i prace pokrywcze dachów 60%, prace wykończeniowe wewnętrzne 25% (stolarka okienna), prace instalacyjne wewnętrzne 30% (rosnąco) - 20% wartości finansowej inwestycji, termin realizacji do dnia 30 czerwca 2025 roku, -----</p> <p>d) Etap 4 - prace wykończeniowe wewnętrzne 75% (rosnąco), prace instalacyjne wewnętrzne 80% (rosnąco), prace elewacyjne 60%, prace konstrukcyjne dachów i prace pokrywcze dachów 100% (rosnąco) - 15% wartości finansowej inwestycji, termin realizacji do dnia 31 grudnia 2025 roku, -----</p> <p>e) Etap 5 - prace instalacyjne wewnętrzne 100% (rosnąco), prace wykończeniowe wewnętrzne 100% (rosnąco), prace elewacyjne 100% (rosnąco), przyłącza sieci zewnętrznych do budynków 15% - 15% wartości finansowej inwestycji, termin realizacji do dnia 30 czerwca 2026 roku, -----</p> <p>f) Etap 6 - wykonanie prac zagospodarowania terenu 100%, zakończenie realizacji robót</p>	

PROSPEKT INFORMACYJNY

	<p>budowlanych 100%, przyłącza sieci zewnętrznych do budynków 100% (rosnąco), przyjęcie bez sprzeciwu zgłoszenia o zakończeniu budowy.- 10% wartości finansowej inwestycji, termin realizacji do 31 października 2026 roku,</p>
<p>Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji</p>	<p>1. Strony akceptują fakt, że nawet przy zachowaniu należytej staranności Dewelopera oraz działających na jego zlecenie podmiotów, przy zachowaniu powszechnie obowiązujących przepisów technicznych i obowiązujących norm budowlanych powierzchnia Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej, może się różnić w stosunku do powierzchni projektowanej Lokalu, wskazanej w niniejszym akcie notarialnym. W celu uniknięcia wątpliwości interpretacyjnych lub procesowych, Strony postanawiają, że przy różnicy do 2,00% (dwóch procent) pomiędzy projektowaną powierzchnią Lokalu a powierzchnią określoną w inwentaryzacji powykonawczej, Nabywcy nie przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy, przy czym: -----</p> <ul style="list-style-type: none"> - jeżeli powierzchnia Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej ulegnie zmniejszeniu o nie więcej niż 2,00% (dwa procent) w stosunku do projektowanej powierzchni, określonej w niniejszej umowie, Cena Lokalu nie ulegnie zmianie, - jeżeli powierzchnia Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej wzrośnie o nie więcej niż 2,00% (dwa procent) w stosunku do projektowanej powierzchni, określonej w niniejszej umowie, Cena Lokalu nie ulegnie zmianie, ----- - jeżeli powierzchnia Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej wzrośnie o ponad 2,00% (dwa procent) w stosunku do projektowanej powierzchni, określonej w niniejszej umowie deweloperskiej, Cena Lokalu może być zwiększona maksymalnie o kwotę stanowiącą iloczyn ilości metrów kwadratowych o jakie zwiększyła się powierzchnia Lokalu oraz ceny metra kwadratowego Lokalu podaną w prospekcie informacyjnym, zaś w takim przypadku Strony dokonają stosownych rozliczeń, przy czym w takiej sytuacji Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o odpowiedniej korekcie ceny, lecz nie później niż w terminie do dnia trzydziestego pierwszego stycznia roku dwa tysiące dwudziestego siódmego (31.01.2027),--- - jeżeli powierzchnia Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej ulegnie zmniejszeniu o ponad 2,00% (dwa procent) w stosunku do projektowanej powierzchni, określonej w niniejszej umowie deweloperskiej, Cena Lokalu może być obniżona maksymalnie o kwotę stanowiącą iloczyn ilości metrów kwadratowych o jakie zmniejszyła się powierzchnia Lokalu oraz ceny metra kwadratowego Lokalu podaną w prospekcie informacyjnym, zaś w takim przypadku Strony dokonają stosownych rozliczeń, przy czym w takiej sytuacji Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o odpowiedniej korekcie ceny, lecz nie później niż w terminie do dnia trzydziestego pierwszego stycznia roku dwa tysiące dwudziestego siódmego (31.01.2027). <p>2. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że 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 2022 r., poz. 931 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 dokumentowanej niniejszym aktem w terminie 14 (czternastu) dni licząc od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o odpowiedniej korekcie Ceny, jednak nie później niż w terminie do dnia trzydziestego pierwszego stycznia roku dwa tysiące dwudziestego siódmego (31.01.2027).</p>
<p>WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM</p>	
<p>Warunki, na jakich można</p>	<p>Warunki odstąpienia od umowy deweloperskiej określone są we wzorze umowy deweloperskiej –</p>

PROSPEKT INFORMACYJNY

<p>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</p>	<p>załączniku nr 2 do niniejszego prospektu informacyjnego</p>
INNE INFORMACJE	
<p>Deweloper finansuje Przedsięwzięcie Deweloperskie „Ostoja Ursynów 2” ze środków własnych oraz kredytu bankowego.</p> <p>I. Informacja o:</p> <p>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 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 zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;</p> <p>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</p> <p>II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:</p> <ol style="list-style-type: none">aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z KRSpozwoleniem na budowę;sprawozdaniem finansowym spółki MJ Home Development Sp. z o.o., za ostatnie dwa lata;projektem budowlanym;decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;zaświadczeniem o samodzielności lokalu;aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;dokumentem potwierdzającym:<ol style="list-style-type: none">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 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,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 istni <p>Dokumentacja do wglądu w siedzibie Dewelopera pod adresem:</p> <p>ul. Tomcia Palucha 31 lok. 69, 02-495 Warszawa, po wcześniejszym, telefonicznym uzgodnieniu terminu.</p>	

PROSPEKT INFORMACYJNY

III. Informacja

Środki pieniężne zgromadzone w Spółdzielczym Banku Rozwoju 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 Spółdzielczego Banku Rozwoju
- 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,
- Spółdzielczy Bank Rozwoju korzysta także z następujących znaków towarowych:



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

IV. 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 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177). 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.