

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

PROSPEKT INFORMACYJNY

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	
Jest to pierwsza inwestycja dewelopera	
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 obręb	Kępa Kiełpińska, ul. Brzegowa 114-114L 05-092 Łomianki Działka nr ewid. 58/29 oraz 58/28 o powierzchni 1,6567 ha obręb 0090	
Numer księgi wieczystej	WA4M/00021063/7	
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 stadnina koni.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	Plan ogólny gminy	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Łomianki – obszar Kępy Kiełpińskiej MN13 – przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca Uchwała Nr XL/471/2018 Data uchwalenia: 08.03.2018 r. Dziennik urzędowy: DZ. URZ. WOJ. 2018.2875 z dnia 21.03.2018 r. Link: http://edziennik.mazowieckie.pl/legalact/2018/2875/
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne	
Ustalania obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	MN13 (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej)
	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy – 0,25.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy – 0,25. Minimalna intensywność zabudowy – 0,05.

	Maksymalna powierzchnia zabudowy	15%
	Maksymalna wysokość zabudowy	9 m.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	70%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie lub lokal mieszkalny, lub jeden lokal usługowy w budynku mieszkaniowym jednorodinnym.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zgodnie z uchwałą Nr XL/471/2018 z dnia 08.03.2018 r. Według ustaleń ogólnych - Rozdział 4 §11 oraz Rozdział 7 §14
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Zgodnie z uchwałą Nr XL/471/2018 z dnia 08.03.2018 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 7 §14
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Zgodnie z uchwałą Nr XL/471/2018 z dnia 08.03.2018 r. Według ustaleń ogólnych – Rozdział 5 §12.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Zgodnie z uchwałą Nr XL/471/2018 z dnia 08.03.2018 r. Według ustaleń ogólnych – Rozdział 8 §15.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Zgodnie z uchwałą Nr XL/471/2018 z dnia 08.03.2018 r. Według ustaleń ogólnych – Rozdział 10 §17.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zgodnie z uchwałą Nr XL/471/2018 z dnia 08.03.2018 r. Według ustaleń ogólnych – Rozdział 11 §18.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od	Przeznaczenie terenu	Zgodnie z uchwałą Nr XL/471/2018 z dnia 08.03.2018 r. MN11 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca MN12 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca MN14 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca

granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym		MN16 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca MN17- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca MN18 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca RM9 – zabudowa zagrodowa RM10 – zabudowa zagrodowa KDD3 – droga publiczna klasy dojazdowej KDD4 – droga publiczna klasy dojazdowej KDL2 – droga publiczna klasy lokalnej – istniejąca ulica Brzegowa
	Maksymalna intensywność zabudowy	Zgodnie z uchwałą Nr XL/471/2018 z dnia 08.03.2018 r. MN11 – Maksymalna intensywność zabudowy - 0,25 MN12 – Maksymalna intensywność zabudowy - 0,25 MN14 – Maksymalna intensywność zabudowy - 0,25 MN16 – Maksymalna intensywność zabudowy - 0,25 MN17 – Maksymalna intensywność zabudowy - 0,25 MN18 – Maksymalna intensywność zabudowy - 0,25 RM9 – Maksymalna intensywność zabudowy - 0,2 RM10 – Maksymalna intensywność zabudowy - 0,2 KDD3 – nie dotyczy KDD4 – nie dotyczy KDL2 – nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Zgodnie z uchwałą Nr XL/471/2018 z dnia 08.03.2018 r. MN11 - Maksymalna intensywność zabudowy – 0,25. Minimalna intensywność zabudowy – 0,05. MN12 - Maksymalna intensywność zabudowy – 0,25. Minimalna intensywność zabudowy – 0,05. MN14 - Maksymalna intensywność zabudowy – 0,25. Minimalna intensywność zabudowy – 0,05. MN16 - Maksymalna intensywność zabudowy – 0,25. Minimalna intensywność zabudowy – 0,05. MN17 - Maksymalna intensywność zabudowy – 0,25. Minimalna intensywność zabudowy – 0,05. MN18 - Maksymalna intensywność zabudowy – 0,25. Minimalna intensywność zabudowy – 0,05. RM9 - Maksymalna intensywność zabudowy – 0,2. Minimalna intensywność zabudowy – 0,01. RM10 - Maksymalna intensywność zabudowy – 0,2. Minimalna intensywność zabudowy – 0,01. KDD3 – nie dotyczy KDD4 – nie dotyczy KDL2 – nie dotyczy

	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Zgodnie z uchwałą Nr XL/471/2018 z dnia 08.03.2018 r. MN11 - 15% MN12 - 15% MN14 - 15% MN16 - 15% MN17 - 15% MN18 - 15% RM9 – 10% RM10 – 10% KDD3 – nie dotyczy KDD4 – nie dotyczy KDL2 – nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	Zgodnie z uchwałą Nr XL/471/2018 z dnia 08.03.2018 r. MN11 – Dla budynków mieszalnych – 9 m. Dla pozostałych budynków - 6 m. MN12 – Dla budynków mieszalnych – 9 m. Dla pozostałych budynków - 6 m. MN14 – Dla budynków mieszalnych – 9 m. Dla pozostałych budynków - 6 m. MN16 – Dla budynków mieszalnych – 9 m. Dla pozostałych budynków - 6 m. MN17 – Dla budynków mieszalnych – 9 m. Dla pozostałych budynków - 6 m. MN18 – Dla budynków mieszalnych – 9 m. Dla pozostałych budynków - 6 m. RM9– Dla budynków mieszalnych, inwentarskich i gospodarczych – 9 m. Dla ujeżdżalni koni – 10 m. Dla pozostałych budynków - 6 m. RM10 – Dla budynków mieszalnych, inwentarskich i gospodarczych – 9 m. Dla ujeżdżalni koni – 10 m. Dla pozostałych budynków - 6 m. KDD3 – nie dotyczy KDD4 – nie dotyczy KDL2 – nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Zgodnie z uchwałą Nr XL/471/2018 z dnia 08.03.2018 r. MN11 – 70% MN12 – 70% MN14 – 70% MN16 – 70% MN17 – 70% MN18 – 70% RM9 – 85% RM10 – 85% KDD3 – 10% KDD4 – 10% KDL2 – 15%

	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Zgodnie z uchwałą Nr XL/471/2018 z dnia 08.03.2018 r. MN11 - 2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie lub lokal mieszkalny, lub jeden lokal usługowy w budynku mieszkaniowym jednorodzinnym. MN12 - 2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie lub lokal mieszkalny, lub jeden lokal usługowy w budynku mieszkaniowym jednorodzinnym. MN14 - 2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie lub lokal mieszkalny, lub jeden lokal usługowy w budynku mieszkaniowym jednorodzinnym. MN16 - 2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie lub lokal mieszkalny, lub jeden lokal usługowy w budynku mieszkaniowym jednorodzinnym. MN17 - 2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie lub lokal mieszkalny, lub jeden lokal usługowy w budynku mieszkaniowym jednorodzinnym. MN18 - 2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie lub lokal mieszkalny, lub jeden lokal usługowy w budynku mieszkaniowym jednorodzinnym. RM9 - 2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie lub lokal mieszkalny, przy czym za lokal mieszkalny rozumie się także pomieszczenie mieszkalne wyodrębnione w celu świadczenia usług turystycznych przez rolników. RM10 - 2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie lub lokal mieszkalny, przy czym za lokal mieszkalny rozumie się także pomieszczenie mieszkalne wyodrębnione w celu świadczenia usług turystycznych przez rolników KDD3 – nie dotyczy KDD4 – nie dotyczy KDL2 – 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 XL/471/2018 z dnia 08.03.2018 r. Około 250 metrów od inwestycji – teren oznaczony symbolem KDGP – przeznaczenie podstawowe terenu - droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego – projektowana Legionowska Trasa Mostowa
	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.; Rozdział 7 §14 uchwały Nr XL/471/2018 z dnia 08.03.2018 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 wschodniej do działki objętej w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzeni – uchwała XL/471/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach z 08.03.2018, 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	Brak decyzji dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak decyzji dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak decyzji dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak decyzji dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak decyzji dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak decyzji dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak decyzji dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak ^{1*}	nie *
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie *
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak *	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Pozwolenie nr 2077/2021, wydane przez Starostę Warszawskiego Zachodniego z dnia 17.12.2021 r, przeniesione na DOMY MAGAJ Sp. z o.o. decyzją Starosty Warszawskiego Zachodniego, o numerze 705/2023 z dnia 26.10.2023 roku.	
Data uprawnomocnienia 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	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Zamierzenie inwestycyjne I Termin rozpoczęcia 21.02.2023 r. Termin zakończenia: 31.12.2025 r. Zamierzenie inwestycyjne II Termin rozpoczęcia 01.07.2023 r. Termin zakończenia: 01.03.2026 r. Zamierzenie inwestycyjne III Termin rozpoczęcia 01.05.2024 r. Termin zakończenia: 01.06.2026 r.	

^{1*} Niepotrzebne skreślić.

	Zamierzenie inwestycyjne IV Termin rozpoczęcia 01.07.2024 r. Termin zakończenia: 31.08.2026 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	12
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące, dwukondygnacyjne, dwulokalne. Odstęp między budynkami: 8,00 m. Lokal nr styka się z lokalem nr
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	PN-ISO 9836:2015-12	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Przedsięwzięcie w 100% finansowane ze środków własnych.
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy.
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,45 %
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Deweloper oświadcza, że: - w celu zapewnienia nabywcy ochrony na potrzeby realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego, na podstawie Umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego z dnia 15.02.2024 r., otworzony został otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy o numerze 98 80090007 0016 9708 2001 0010 prowadzony przez Mazowiecki Bank Spółdzielczy w Łomiankach., zwany dalej „Bankiem”, - wszelkie rozliczenia dokonywane w ramach umowy deweloperskiej dokonywane będą z odpowiednim uwzględnieniem regulacji wynikających z powołanej wyżej Umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego z dnia 15.02.2024 r. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy na żądanie nabywcy informuje nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach.	

	Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z ww. otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek. Bank dokona wypłaty należnych deweloperowi środków z rachunku na rachunek Dewelopera, po każdorazowym potwierdzeniu zakończenia realizacji danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, zgodnie z harmonogramem Przedsięwzięcia Deweloperskiego szczegółowy opisany w powołanej Umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz dewelopera, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane. Koszty kontroli, o której mowa wyżej ponosi deweloper. Za termin dokonania wpłaty uważać się będzie datę jej uznania na rachunku bankowym Dewelopera. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera. W czasie obowiązywania umowy o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego oraz w okresie jej wypowiedzenia, umowa o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego nie może ulec zmianie bez zgody nabywcy, z wyjątkiem oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na rachunku, z tym że sposób ustalania wysokości oprocentowania określony jest w tej umowie. Prawo wypowiedzenia umowy o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego, przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zakłada nowy rachunek powierniczy w innym banku, nie później niż w ciągu 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy. Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są przekazywane przez bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku. W przypadku niezłożenia przez dewelopera dyspozycji przelewu środków, o których mowa wyżej na mieszkaniowy rachunek powierniczy w innym banku, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy, bank zwraca środki znajdujące się na rachunku nabywcom.									
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Mazowiecki Bank Spółdzielczy w Łomiankach, ul. Szpitalna 9, wpisany do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla M.st. Warszawy w Warszawie, XIV wydział gospodarczy krajowego rejestru sądowego pod numerem KRS 0000126714, REGON 000508566, NIP 5250006207									
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<table><tr><th>Etap realizacji inwestycji</th><th>Opis etapu inwestycji – zamierzenie inwestycyjne III</th><th>Udział kosztów etapu w ogólnych kosztach inwestycji</th></tr><tr><td>Etap I 01.05.2024 r.</td><td>Przygotowanie inwestycji</td><td>15%</td></tr><tr><td>Etap II 31.12.2024 r.</td><td>Stan "0"</td><td>10%</td></tr></table>	Etap realizacji inwestycji	Opis etapu inwestycji – zamierzenie inwestycyjne III	Udział kosztów etapu w ogólnych kosztach inwestycji	Etap I 01.05.2024 r.	Przygotowanie inwestycji	15%	Etap II 31.12.2024 r.	Stan "0"	10%
Etap realizacji inwestycji	Opis etapu inwestycji – zamierzenie inwestycyjne III	Udział kosztów etapu w ogólnych kosztach inwestycji								
Etap I 01.05.2024 r.	Przygotowanie inwestycji	15%								
Etap II 31.12.2024 r.	Stan "0"	10%								

	Etap III 31.05.2025 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 30.09.2025 r. Stan surowy zamknięty - wymurowanie ścian działowych parteru i piętra, - pokrycie dachu dachówką - zamontowanie otworów okiennych, drzwi wejściowych i bram garażowych	20%
	Etap V 01.03.2026 r. Stan deweloperski - wykonanie instalacji wewnętrznych, - wykonanie tynków wewnętrznych i szlicht na podłogach - przygotowanie elewacji do położenia tynku	20%
	Etap VI 01.06.2026 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 podlega waloryzacji o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedzający rok, w którym będzie zawiera Umowa Przyrzeczona, ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, co nie wymaga zawierania aneksu do umowy, przy czym w przypadku, gdy w wyniku powyższych okoliczności cena ulegnie zmianie w ten sposób, że Nabywca będzie zobowiązany do dopłaty kwoty ceny o więcej niż 2% (dwa procent) w stosunku do ceny wskazanej w ust. 1 powyżej, to w takiej sytuacji Nabywca może odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni roboczych od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o odpowiedniej korekcie Ceny. Rozliczenie różnicy w cenie zostanie dokonane przez Strony najpóźniej do dnia zawarcia Umowy Przenoszącej.
WARUNKI ODSZTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ O DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM (Dz. U. 2021 Poz. 1177)	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	I. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku: a. niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej; b. niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. II. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadkach: a. gdy różnica w powierzchni lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej będzie się różnić od planowanej o więcej niż 2%; b. gdy cena sprzedaży brutto lokalu wzrośnie w przypadku podwyższenia stawek podatku VAT, bądź też wprowadzenia innych podatków obrotowych bądź świadczeń publicznoprawnych o charakterze cenotwórczym; c. jeżeli umowa deweloperska, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 i 36 Ustawy Deweloperskiej; d. jeżeli informacje zawarte w umowie, nie są zgodne z informacjami

	zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej; e. jeżeli deweloper nie doręczył prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; f. jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; g. jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; h. w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej, w terminie wynikającym z tej umowy, i. w przypadku gdy deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej; j. przypadku, gdy deweloper nie będzie posiadał zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy Deweloperskiej, z zastrzeżeniem, że deweloper na dzień dzisiejszy realizuje przedsięwzięcie deweloperskie ze środków własnych oraz nie przewiduje konieczności kredytowania realizacji tego przedsięwzięcia; k. w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie; l. w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej; m. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej; n. jeżeli syndyk zażądał wykonania niniejszej umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. III. W przypadku skorzystania z prawa odstąpienia przez którąś ze stron niniejszej umowy, deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy (w przypadku odstąpienia przez nabywcę) oraz od dnia otrzymania zgody na wykreślenie roszczenia o przeniesie własności nieruchomości (w przypadku odstąpienia przez Dewelopera), zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez Mazowiecki Bank Spółdzielczy z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, natomiast w zakresie środków zgromadzonych na wskazanym rachunku w dniu odstąpienia, ich zwrot nastąpi w trybie określonym w umowie rachunku powierniczego.
INNE INFORMACJE	
I. Informacja o: 1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;	

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

Deweloper oświadcza, że:

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

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

odpowiednio do zakresu umowy z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
 - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

Każda osoba zainteresowana zawarciem z 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. Wiśłana 46, 05-092 Łomianki

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

III. Informacja o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym:

Środki pieniężne zgromadzone w **Mazowieckim Banku Spółdzielczym**, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec **Mazowieckiego Banku Spółdzielczego**
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- **Mazowiecki Bank Spółdzielczy** korzysta także z następujących znaków towarowych: MBS BANK

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 2324, 2339, 2640 i 2707 oraz 2023 r. poz. 180, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843).

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