

**CLASSY**  
Świętojańska



Wybór miejsca do życia lub inwestycji to jedna z najważniejszych decyzji finansowych i emocjonalnych. Dlatego zależy nam, aby każdy Klient Classy Świętojańska miał pełen dostęp do rzetelnych, uporządkowanych i transparentnych informacji na temat inwestycji.

Prospekt informacyjny, który oddajemy w Państwa ręce, jest dokumentem wymaganym przez ustawę deweloperską. Jego nadrzędnym celem jest zapewnienie pełnej ochrony przyszłego nabywcy — dostarczenie kompletu rzetelnych informacji o inwestycji, jej parametrach technicznych, stanie prawnym oraz sposobie finansowania.

W Bautech Development wierzymy, że prospekt może być czymś więcej niż tylko formalnym obowiązkiem.. Dlatego przygotowaliśmy jego wersję w standardzie odpowiadającym charakterowi projektu Classy Świętojańska — kameralnej willi miejskiej o wysokiej kulturze projektowania.

Dokument ten ma pomóc Państwu nie tylko potwierdzić bezpieczeństwo inwestycji, ale także zrozumieć idee, wartości i staranność, z jaką projekt został zaplanowany i jest realizowany. Stawiamy na transparentność, precyzję i pełną dostępność informacji — tak, aby decyzja zakupowa była świadoma, komfortowa i oparta na zaufaniu.

Dziękujemy za zaufanie i zainteresowanie Classy Świętojańska

– Zespół Bautech Development

## Kluczowe dane

Nazwa inwestycji: Classy Świętojańska

Lokalizacja: Piaseczno, ul. Świętojańska 22D

Deweloper: BAUTECH Development Sp. z o. o.

Kameralna inwestycja w segmencie premium.

9 apartamentów, 4 kondygnacje, podziemny garaż.

Prawomocne pozwolenie na budowę: Decyzja nr 697/2025 z dnia 29.04.2025 roku, wydana przez Starostę Piaseczyńskiego, uzyskała status ostatecznej dnia 06.06.2025 roku.

Sposób finansowania: kredyt 74% / środki własne 26%,

Środki ochrony nabywców: Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy (OMRP), prowadzony przez Mazowiecki Bank Spółdzielczy w Łomiankach.

Harmonogram przedsięwzięcia:

Budowa rozpoczęła się 18 sierpnia 2025 roku.

Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie planowane jest do 31 stycznia 2027 roku.

I Etap – zakup działki, przygotowanie dokumentacji projektowej – do 12 czerwca 2025

II Etap – prace przygotowawcze, roboty ziemne, fundamenty i garaż – do 12 grudnia 2025

III Etap – konstrukcja monolityczna, ściany prefabrykowane, dach, ściany działowe, stolarka okienna, elewacja, instalacja wod. – kan., instalacja elektryczna i teletechniczna, wentylacja – do 14 sierpnia 2026

IV Etap – ogrzewanie, posadzki, tynki, drzwi do lokali, balustrady zewnętrzne, elewacja (montaż i malowanie elementów dekoracyjnych), winda, brama garażowa – do 30 września 2026

V Etap – zagospodarowanie terenu, balustrady wewnętrzne, wykończenie części wspólnych, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie – do 31 stycznia 2027

# *Prospekt Informacyjny*

Data sporządzenia: 30 lipca 2025 roku

Data aktualizacji: 10 lipca 2026 roku



*CZĘŚĆ OGÓLNA**I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA**DANE DEWELOPERA*

|                                      |                                                                                       |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Deweloper                            | Bautech Development Sp. z o.o.<br>KRS: 0001092448                                     |
| Adres                                | ul. Staszica 25, 05-500 Piaseczno<br>powiat: piaseczyński<br>województwo: mazowieckie |
| Numer NIP REGON                      | NIP: 1231551930                                                                       |
| Numer telefonu                       | +48 667 88 22 22                                                                      |
| Adres poczty elektronicznej          | biuro@bautech-development.pl                                                          |
| Numer faksu                          | NIE DOTYCZY – BRAK                                                                    |
| Adres strony internetowej dewelopera | www.bautech-development.pl                                                            |



## II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

*HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA*

Spółka realizuje projekt Classy Świętojańska jako inwestycję kameralną, zgodną z miejskim charakterem Piaseczna. Aktualnie brak wcześniejszych przedsięwzięć zakończonych — projekt jest rozwijany na solidnych fundamentach prawnych, finansowych i projektowych.

*PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO* (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)

|                                                  |             |
|--------------------------------------------------|-------------|
| Adres                                            | NIE DOTYCZY |
| Data rozpoczęcia                                 | NIE DOTYCZY |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie | NIE DOTYCZY |

*PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO*

|                                                  |             |
|--------------------------------------------------|-------------|
| Adres                                            | NIE DOTYCZY |
| Data rozpoczęcia                                 | NIE DOTYCZY |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie | NIE DOTYCZY |

*PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO*

|                                                  |             |
|--------------------------------------------------|-------------|
| Adres                                            | NIE DOTYCZY |
| Data rozpoczęcia                                 | NIE DOTYCZY |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie | NIE DOTYCZY |

|                                                                                                             |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł | NIE |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|

### III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI ORAZ PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

#### INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU

|                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Adres i numer działki ewidencyjnej i obrębu                                                                    | Adres inwestycji: ul. Świętojańska 22D, 05-500 Piaseczno<br>Działka: 14/3, obręb 0056                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                        |
| Numer księgi wieczystej                                                                                        | <p>DZIAŁKI EWIDENCYJNE STANOWIĄCE PRZEDMIOT INWESTYCJI<br/>OBJĘTE SĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ O NUMERZE:</p> <p>DZIAŁKA nr: 14/3 – KW nr: WA5M/00244556/6 (BUDYNEK)</p> <p>DZIAŁKA nr: 27/1 – KW nr: WA5M/00244556/6 (ZJAZD DO<br/>GARAŻU)</p> <p>PROWADZONĄ PRZEZ SĄD REJONOWY W PIASECZNIE,<br/>IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH</p>                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                        |
| Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej          | W dziale IV widnieje wpis hipoteki umownej do kwoty 8.970.000zł na rzecz Mazowieckiego Banku Spółdzielczego w Łomiankach, stanowiącej zabezpieczenie roszczeń wynikających z kredytu deweloperskiego.                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                        |
| 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 | <p>Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu – 195 m</p> <p>Chojnowski Park Krajobrazowy – 212 m</p> <p>Pojedyncze obiekty zabytkowe (wille miejskie z początku XX w.)</p> <p>Pełna dostępność infrastruktury miejskiej (światłowód, transport, usługi)</p> <p>Brak obiektów uciążliwych, brak stref OOU (Ograniczony Obszar Użytkowania), brak linii wysokiego napięcia w bezpośrednim sąsiedztwie</p> |                                                                                                                                                                                                                                        |
| Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia | Plan Ogólny Gminy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | BRAK – NIE DOTYCZY                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                                | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) – Uchwała Nr 1441/XLVIII/2010 Rady Miejskiej w Piasecznie;</p> <p>Zmiana Planu – Uchwała Nr 543/XXI/2016.</p> <p>(Wykaz obowiązujących MPZP oraz zmiany → Załącznik nr 1)</p> |
|                                                                                                                | Miejscowy plan rewitalizacji                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | NIE DOTYCZY                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                | Miejscowy plan odbudowy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | NIE DOTYCZY                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                | Inne                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | NIE DOTYCZY                                                                                                                                                                                                                            |

## INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU

|                                                                                                                                                          |                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym | Przeznaczenie terenu                                                                                            | Teren objęty MPZP: 2MW/U – zabudowa wielorodzinna z usługami nieuciążliwymi                                                                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                          | Maksymalna intensywność zabudowy                                                                                | Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,5                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                                                                          | Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy                                                          | Brak szczegółowej informacji – wskaźnik intensywności do 1,5                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                                                                                          | Maksymalna wysokość zabudowy                                                                                    | Maksymalna wysokość: 14 m do najwyższego punktu dachu (bez komina, anten, itp.)                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                                                                          | Maksymalna powierzchnia zabudowy                                                                                | Maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                                                                                                          | Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej                                                    | Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                                                                                          | Minimalna liczba miejsc do parkowania                                                                           | Minimum 1,5 miejsca parkingowego na lokal                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                          | Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu                                               | (Szczegóły określa par. 8 MPZP → Załącznik nr 1)                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                                                                          | Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią | BRAK INFORMACJI SZCZEGÓŁOWEJ W MPZP                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                                                                                          | Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej                               | (Szczegóły określa par. 9 MPZP → Załącznik nr 1)                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                                                                          | Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych | BRAK INFORMACJI SZCZEGÓŁOWEJ W MPZP                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                                                                                          | Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji                                                     | Zgodnie z par. 24 MPZP ustala się zasady komunikacyjne obsługi terenu:<br>1) zjazdu na teren – z ulicy lokalnej 4KD-L (Świętojańska)<br>2) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w par. 11, ust. 1, pkt. 7 Uchwały MPZP |
|                                                                                                                                                          | Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej                                      | (Szczegóły określa par. 12 MPZP → Załącznik nr 1)                                                                                                                                                                                                    |

### INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU

|                                                                                                                                                                                                                                        |                                                              |                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym | Przeznaczenie terenu                                         | (Szczegółowe zapisy MPZP → Załącznik nr 1)                                                                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                        | Maksymalna intensywność zabudowy                             | Dla terenu 1MN, 2MN, 3 MN, 4MN, 5MN – wskaźników równy 0,8;<br>Dla terenu 1MW, 2MW, 3MW – wskaźnik równy 1,5;<br>Dla terenu 1U-Os – wskaźnik równy 1,5 |
|                                                                                                                                                                                                                                        | Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy       | (Szczegółowe zapisy MPZP → Załącznik nr 1)                                                                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                        | Maksymalna powierzchnia zabudowy                             | (Szczegółowe zapisy MPZP → Załącznik nr 1)                                                                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                        | Maksymalna wysokość zabudowy                                 | (Szczegółowe zapisy MPZP → Załącznik nr 1)                                                                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                        | Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej | (Szczegółowe zapisy MPZP → Załącznik nr 1)                                                                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                        | Minimalna liczba miejsc do parkowania                        | Dla zabudowy mieszkaniowej – minimum 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny<br>(Szczegółowe zapisy MPZP → Załącznik nr 1)                      |

|                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                 |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 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 |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz 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 |

|                                                                                                            |                                                                                                                                                                               |                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości, zawarte w: | miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego                                                                                                                           | (Wykaz inwestycji → Załącznik nr 2) |
|                                                                                                            | decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu                                                                                                                      | NIE DOTYCZY                         |
|                                                                                                            | decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach                                                                                                                                    | (Wykaz inwestycji → Załącznik nr 2) |
|                                                                                                            | decyzjach o obszarach ograniczonego użytkowania                                                                                                                               | NIE DOTYCZY                         |
|                                                                                                            | miejscowych planach odbudowy                                                                                                                                                  | NIE DOTYCZY                         |
|                                                                                                            | 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                                                                                                                        | (Wykaz inwestycji → Załącznik nr 2) |
|                                                                                                            | 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*                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał          | <p>Prawomocne pozwolenie na budowę:<br/> Budynek: Decyzja nr 697/2025 z 29.04.2025, wydana przez starostę piaseczyńskiego; ostateczność z dnia 06.06.2025 r.; dotyczy działki ewid. Nr 14/3<br/> Zjazd/parking: Decyzja nr 1286/2015 z dnia 13.10.2015, wydana przez starostę piaseczyńskiego; przeniesiona Decyzją nr 106/2024 z dnia 25.06.2024 na inwestora Bautech Development Sp. z o.o., zmieniona Decyzją nr 972/2026 z dnia 11 czerwca 2026; dotyczy działki ewid. Nr 27/1 oraz 78/10.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku | Planowane uzyskanie pozwolenia na użytkowanie do 31.01.2027                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Data zakończenia budowy budynku                                       | Planowane zakończenie budowy budynku do 30.11.2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych          | <p>Roboty budowlane rozpoczęły się 18.08.2025 roku<br/> Planowany termin zakończenia robót: 30.11.2026 roku<br/> Planowany termin uzyskania pozwolenia na użytkowanie: 31.01.2027 roku</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego      | Liczba budynków                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1 (jeden) budynek mieszkalny wielorodzinny                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                       | Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>Powierzchnia działki - 583 m<sup>2</sup><br/> Powierzchnia zabudowy - 257,39 m<sup>2</sup><br/> Powierzchnia biologicznie czynna - 291,97 m<sup>2</sup><br/> Wysokość budynku - 14 m<sup>2</sup><br/> Minimalne odległości od granicy działki:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 4,95 m (od strony północnej)</li> <li>• 4,24 m (od strony zachodniej)</li> <li>• 4,07 m (od strony południowej)</li> <li>• 0,53 m (od strony wschodniej - dostęp do drogi publicznej)</li> </ul> <p>(Szczegółowy plan rozmieszczenia budynku na działce → Załącznik nr 3)</p> <p>Kameralny 4-kondygnacyjny budynek wielorodzinny z 1 kondygnacją podziemną;<br/> Liczba lokali: 9 apartamentów<br/> Liczba miejsc postojowych: 14 (garaż podziemny) + 4 miejsca naziemne ogólnodostępne, w tym 1 dla niepełnosprawnych.<br/> Technologia: żelbet + prefabrykaty + dach drewniany klasy C24</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• elewacje: elementy dekoracyjne</li> <li>• ogrzewanie: zewnętrzny kocioł gazowy + ogrzewanie podłogowe</li> <li>• wentylacja: rekuperacja dla każdego lokalu</li> <li>• instalacje: wod.-kan., elektryczne, odgromowa, światłowod</li> </ul> <p>(Pełny opis technologiczny → Załącznik nr 4)</p> |

|                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego                                   | Do pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego będzie miała zastosowanie Norma Nr: PN-ISO 9836:2022-07.                                                                                                                                                                                       |                                              |
| Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego | Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne                                                                                                                                                                                                                                | ŚRODKI WŁASNE = 26%                          |
|                                                                                                                      | W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)                                                                                                                                                                                                                         | KREDYT BANKOWY = 74%                         |
| 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                                        | <p>Skrócona zasada działania:<br/> Klient wpłaca środki na bezpieczny rachunek powierniczy.<br/> Bank wypłaca środki deweloperowi wyłącznie po kontroli postępu budowy.<br/> W przypadku odstąpienia od umowy – środki są zwracane klientowi.</p> <p>(Pełna informacja o OMRP → Załącznik nr 5)</p> |                                              |
| Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy                                                        | Mazowiecki Bank Spółdzielczy w Łomiankach,<br>ul. Szpitalna 8, 05-092 Łomianki                                                                                                                                                                                                                      |                                              |
| Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego                                               | I Etap – zakup działki, przygotowanie dokumentacji projektowej – do 12 czerwca 2025 – 25%                                                                                                                                                                                                           |                                              |
|                                                                                                                      | II Etap – prace przygotowawcze, roboty ziemne, fundamenty i garaż – do 12 grudnia 2025 – 23%                                                                                                                                                                                                        |                                              |
|                                                                                                                      | III Etap – konstrukcja monolityczna, ściany prefabrykowane, dach, ściany działowe, stolarka okienna, elewacja, instalacja wod. – kan., instalacja elektryczna i teletechniczna, wentylacja – do 14 sierpnia 2026 – 25%                                                                              |                                              |
|                                                                                                                      | IV Etap – ogrzewanie, posadzki, tynki, drzwi do lokali, balustrady zewnętrzne, elewacja (montaż i malowanie elementów dekoracyjnych), winda, brama garażowa – do 30 września 2026 – 17%                                                                                                             |                                              |
|                                                                                                                      | V Etap – zagospodarowanie terenu, balustrady wewnętrzne, wykończenie części wspólnych, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie – do 01 stycznia 2027 – 10%                                                                                                                                              |                                              |

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji | <p>Cena lokalu może ulec zmianie wyłącznie w dwóch przypadkach przewidzianych ustawą:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zmiana stawki podatku VAT</li> </ol> <p>Jeżeli w okresie realizacji inwestycji zmieni się obowiązująca stawka VAT, cena lokalu zostanie odpowiednio skorygowana — proporcjonalnie do zmiany stawki podatku.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Różnica w powierzchni lokalu po inwentaryzacji powykonawczej</li> </ol> <p>Po zakończeniu budowy powierzchnia lokalu jest weryfikowana na podstawie rzeczywistych pomiarów.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Jeżeli powierzchnia okaże się większa           <ul style="list-style-type: none"> <li>– cena zostanie podwyższona proporcjonalnie według ceny 1 m<sup>2</sup> wskazanej w prospekcie;</li> </ul> </li> <li>• Jeżeli powierzchnia okaże się mniejsza           <ul style="list-style-type: none"> <li>– cena zostanie obniżona proporcjonalnie według ceny 1 m<sup>2</sup> wskazanej w prospekcie</li> </ul> </li> </ul> <p>– nabywca może odstąpić od umowy, jeśli różnica przekroczy +1,5%.</p> <p>– nabywca może odstąpić od umowy, jeśli różnica przekroczy –1,5%.</p> |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ O DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Należy opisać, na jakich warunkach 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. | <p>Klient może odstąpić od umowy m.in. gdy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• prospekt lub dane są niezgodne ze stanem faktycznym,</li> <li>• deweloper nie dotrzyma obowiązków informacyjnych,</li> <li>• inwestycja nie zostanie ukończona w terminie,</li> <li>• stwierdzona zostanie wada istotna lokalu,</li> <li>• nastąpi zmiana stawki podatku VAT.</li> </ul> <p>Niniejsze podsumowanie ma charakter wyłącznie informacyjny i poglądowy. Pełne i wiążące prawnie warunki odstąpienia od umowy reguluje art. 43 ustawy deweloperskiej z dnia 20 maja 2021 r. oraz treść pełnego prospektu informacyjnego załączonego do Twojej umowy.</p> <p>(Pełny katalog ustawowy → Załącznik nr 6)</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**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 zobowiązanie 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 zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; – W FORMIE PROMESY ZOSTANIE DOŁĄCZONA DO UMOWY DEWELOPERSKIEJ, W FORMIE WYRAŻONEJ ZGODY – DO UMOWY PRZENOSZĄCEJ WŁASNOŚĆ

2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20.05.2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o 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 zobowiązanie 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 zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje; – NIE DOTYCZY

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) aktualnym odpisem z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego;
- 3) kopią decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) kopią decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku – dostępna po jej uzyskaniu;
- 7) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu – wzór będzie dostępny na żądanie kupującego;
- 8) 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 zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą 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 zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,

b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 z dnia 20.05.2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

### III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w MBS BANK W ŁOMIANKACH, 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).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec MBS BANK W ŁOMIANKACH,
- 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,

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.

#### IV. Służebności

Działki, na których realizowane będzie Przedsięwzięcie Deweloperskie, w tym nieruchomości, na której zostanie realizowane Przedsięwzięcie Deweloperskie, mogą zostać obciążone służebnościami wskazanymi w treści wzoru umowy deweloperskiej.

### Załączniki:

1. Szczegółowe zapisy MPZP – Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego
2. Wykaz inwestycji zidentyfikowanych i przewidzianych w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości
3. Szkic zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku.
4. Standard techniczny
5. Pełna informacja o zasadach działania OMRP
6. Katalog warunków odstąpienia od umowy





Piaseczno, ul. Staszica 25

+48 667 882 222

[sprzedaz@bautech-development.pl](mailto:sprzedaz@bautech-development.pl)

[bautech-development.pl](http://bautech-development.pl)