

PROSPEKT INFORMACYJNY

STAN NA DZIEŃ SPORZĄDZENIA PROSPEKTU INFORMACYJNEGO 28.05.2026
(TEKST JEDNOLITY)



FALENTY HOME Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
ul. Rolna 179 lok. s3
02-729 Warszawa

Biuro Sprzedaży – Falenty Home
telefon: 781-305-305

**ZADANIE INWESTYCYJNE
FALENTY HOME – etap III**

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA

Deweloper	Falenty Home Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS 0000884328
Adres	02-729 Warszawa, ul. Rolna 179 lok. s3
Nr NIP i REGON	NIP 525-285-19-58, REGON 388211934
Nr telefonu	781-305-305 (22) 412 32 99
Adres poczty elektronicznej	sprzedaz@falentyhome.pl
Adres strony internetowej dewelopera	www.falentyhome.pl

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

Ideą firmy jest budowa domów mieszkalnych - **VILLI MIEJSKICH** o podwyższonym standardzie w zakresie użytych materiałów wykończeniowych. Przywiązujemy dużą wagę do dobrych lokalizacji. Inwestujemy w działki w centralnych rejonach Warszawy i okolic z komunikacją miejską i wielkomiejską infrastrukturą.

PRZYKŁAD UKOŃCZONYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ DEWELOPERSKICH

- 1) Falenty Home – etap I, ul. Borówkowa, Falenty Duże, 2130,70 m2 PUM, zespół 12 budynków w zabudowie bliźniaczej jednolokalowej i dwulokalowej. Data rozpoczęcia prac budowlanych to wrzesień 2022r., data uzyskania pozwolenia na użytkowanie na 12.02.2026 r
- 2) Spółka jest w trakcie realizacji II etapu przedsięwzięcia deweloperskiego Falenty Home.

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł?

NIE

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU

Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego Falenty Duże, ul. Falencka , działki o nr 129, 130, 131, 132, 133, z obrębu ewidencyjnego 0004 Falenty Duże, jedn. ewidencyjna 142106_2 Gmina Raszyn, powiat pruszkowski

Nr księgi wieczystej WA1P/00144830/5

Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej brak

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:

Zabudowa usług, produkcji, składów i magazynów; Zabudowa wielorodzinna i jednorodzinna; Lotnisko Chopina Warszawa

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym zadaniem inwestycyjnym:

BRAK

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego zadaniem inwestycyjnym:

Przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego zadaniem inwestycyjnym:

W odległości do 100 m od granicy terenu objętego zadaniem inwestycyjnym nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

- **Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:** mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie bliźniaczej
- **Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu:** mieszkaniowa
- **Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:**
 - **gabaryty:** działka nr ew. 129 o powierzchni 5200 m², działka nr ew. 130 o powierzchni 5500 m², działka nr ew. 131 o powierzchni 5500 m², działka nr ew. 132 o powierzchni 5800 m², działka nr ew. 133 o powierzchni 3500 m²
 - **forma architektoniczna:** zabudowa jednorodzinna w zabudowie bliźniaczej
 - **usytuowanie linii zabudowy:** linia zabudowy od ul. Falenckiej – min. 12 m od krawędzi istniejącej jezdni
 - **intensywność wykorzystania terenu:** powierzchnia działek zabudowana budynkami – nie więcej niż 22% łącznej powierzchni działek (i jednocześnie nie więcej niż 22% na każdej nowo wydzielonej działce)
 - **warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią:** działka figuruje w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów. Zobowiązuje się inwestora do przestrzegania zapisów ustawy Prawo wodne (tj. Dz. U. 2020. 310 ze zm.) przy wykonaniu planowanej inwestycji w tym do:
 - ustalenia w terenie lokalizacji urządzeń melioracji wodnych w miejscu planowanej inwestycji,
 - w przypadku kolizji zmiernego przedsięwzięcia z urządzeniami melioracji wodnych projekt zagospodarowania podlega uzgodnieniu z właściwym organem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie,
 - w przypadku kolizji zmiernego przedsięwzięcia z urządzeniami melioracji wodnych dokonać ich przebudowy i/lub likwidacji na obszarze planowanej inwestycji na własny koszt, natomiast przy inwestycji liniowej stosownie do potrzeb należy prace prowadzić ręcznie w miejscach zbliżeń z siecią drenarską,
 - przekazania do właściwego organu PGW Wody Polskie dokumentacji powykonawczej z przebudowy i/lub likwidacji urządzeń melioracji wodnych celem uaktualnienia ewidencji melioracji wodnych prowadzonej przez PGW Wody Polskie.
 - **warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** Nie dotyczy – teren Inwestycji nie podlega ochronie konserwatorskiej i archeologicznej.
 - **wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:** brak
 - **warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji:** obsługa komunikacyjna inwestycji – od u. Falenckiej – drogi publicznej.

- **warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**
 - odprowadzania nieczystości płynnych – do własnych bezodpływowych zbiorników, docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach Gminnego Przedsiębiorstwa Komunalnego Eko Raszyn Sp. z o.o.
 - woda – z sieci wodociągowej na warunkach Gminnego Przedsiębiorstwa Komunalnego
 - przełączenie budynków do sieci elektroenergetycznej – na warunkach sprzedawcy energii elektrycznej,
 - ogrzewanie budynków – za pomocą mediów ekologicznych,
 - odprowadzenie wód opadowych – na własny teren nieutwardzony, ew. do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych
- **minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:** powierzchnia działek zabudowana budynkami – nie więcej niż 22% łącznej powierzchni działek (i jednocześnie nie więcej niż 22% na każdej nowo wydzielonej działce)
- **nadziemna intensywność zabudowy:** powierzchnia działek zabudowana budynkami – nie więcej niż 22% łącznej powierzchni działek (i jednocześnie nie więcej niż 22% na każdej nowo wydzielonej działce)
- **wysokość zabudowy: wysokość budynków** – od 6,0 do max 9,50 m, od poziomu gruntu przy wejściu do najwyższego punktu kalenicy dachu

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego zadaniem inwestycyjnym, zawarte w: miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach, uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania, miejscowych planach odbudowy, mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego

Zgodnie z dokumentami dostępnymi na stronie internetowej:

<https://planyzagospodarowania.pl/plan/mazowieckie/pruszkowski/raszyn/falenty-duze/24467/13> (miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych we wsi Falenty i Falenty Nowe w gminie Raszyn oraz zmiany MPZP dla obszaru położonego we wsi Falenty i Falenty Nowe w gminie Raszyn) oraz „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn – tom I oraz II” dostępnego na stronie internetowej <https://raszyn.pl/informator/studium> w promieniu 1 km od przedmiotowej Nieruchomości możliwe są następujące inwestycje:

- Inwestycja Falenty Family Park przy ul. Falenckiej, w III etapie powstaje 17 domów w zabudowie szeregowej,
- Inwestycja Zielone Falenty przy ul. Falenckiej, w I etapie powstaje 10 budynków wielorodzinnych 4 lokalowych oraz 2 budynki w zabudowie bliźniaczej,
- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszącą funkcją usługową,
- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, w tym usługami publicznymi,
- Zabudowa wielorodzinna niska z usługami, w tym usługami publicznymi,
- Zabudowa usług, produkcji, składów i magazynów,
- Infrastruktura techniczna w zakresie dróg publicznych (drogi zbiorcze, ulice lokalne, ulice dojazdowe, ciągi piesze i pieszo-jezdne),
- Infrastruktura wodociągowa i kanalizacyjna,
- Terenowe urządzenia inżynierii miejskiej w tym stacje trafo, urządzenia gospodarki ściekowej, stacje redukcyjno - pomiarowe gazu,
- Tereny o funkcjach rolnych, przyrodniczych.

Obszar w promieniu 1 km od Nieruchomości znajduje się częściowo na terenie:

Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w otulinie rezerwatu

Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego zadaniem inwestycyjnym:

- decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej: brak
- decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej: brak
- decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego: brak
- decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych: brak
- decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej: brak
- decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej: brak
- decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej: brak
- decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego: brak
- decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej: brak
- decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym: brak

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU

Czy jest pozwolenie na budowę	TAK
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	TAK
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	NIE
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	decyzja nr 2647/2021 z dnia 02 grudnia 2021 roku wydana przez Starostę Pruszkowskiego
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	BRAK
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	BRAK – budowa prowadzona na podstawie pozwolenia na budowę
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	NIE DOTYCZY

**Planowany termin rozpoczęcia
i zakończenia prac budowlanych**

06.10.2025 r.
30.12.2027 r.

Opis zadania inwestycyjnego:

- **liczba budynków:** 14
- **Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami):** 12,80 m

Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego:

Powierzchnia Użytkowa określona jest na zasadach wskazanych w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu formy i projektu budowlanego oraz na podstawie Polskiej Normy PN-ISO-9836_2022-07.

Zamierzony sposób i procentowy udział 100 % - środki własne

źródeł finansowania zadania inwestycyjnego

Środki ochrony nabywców: otwarty 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:

Dnia 28 maja 2026 roku zawarł z VeloBank S.A. („Bank”) umowę otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego nr PO1/26A64GF; na podstawie powyższej umowy Bank prowadzi dla przedmiotowego zadania inwestycyjnego otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w rozumieniu art. 5 pkt 9) ustawy deweloperskiej o numerze 77 1560 0013 2015 7172 3000 0012.

Zgodnie z ustawą deweloperską oraz ww. Umową otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego zasady funkcjonowania otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, są w szczególności następujące:

- Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu Umowy, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat,
- Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania zadania inwestycyjnego,
- koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera,
- środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy nie mogą być pomniejszone o koszty, opłaty i prowizje o których mowa wyżej,
- Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia Umowy i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn

procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie zadania inwestycyjnego oraz ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego,

- w przypadku zakończenia ostatniego etapu zadania inwestycyjnego Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z Umowy, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca.

Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy: VeloBank S.A.

Harmonogram zadania inwestycyjnego:

1. Etap I – 18% - projekt i zakup gruntu – październik 2021
2. Etap II – 12% - organizacja i ogrodzenie placu budowy, wytyczenie geodezyjne budynków, prace ziemne, prace fundamentowe - płyta fundamentowa – kwiecień 2026
3. Etap III – 25% - ściany konstrukcyjne, stropy, konstrukcja dachu – październik 2026
4. Etap IV – 15% - pokrycie dachu, montaż stolarki okiennej, ocieplenie – styczeń 2027
5. Etap V – 19% - instalacje podposadzkowe i podtynkowe (bez wyposażenia), tynki wewnętrzne, szlichty, wyprawa elewacji – czerwiec 2027
6. Etap VI – 10% - prace wykończeniowe wewnętrzne i pozwolenie na użytkowanie – grudzień 2027

**Dopuszczenie waloryzacji ceny
oraz określenie zasad waloryzacji**

waloryzacja nie jest dopuszczalna
wzrost ceny jest możliwy w razie wzrostu stawki podatku VAT,
powierzchni lokalu, z zastrzeżeniem prawa odstąpienia

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ

ZGODNIE Z USTAWĄ DEWELOPERSKĄ I POSTANOWIENIAMI UMOWY DEWELOPERSKIEJ:

§ 7.1. Zgodnie z art. 43 ust. 1. ustawy deweloperskiej Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy:

- 1) jeżeli Umowa nie zawiera elementów o których mowa w art. 35 ustawy deweloperskiej,
- 2) jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w Załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 ustawy deweloperskiej,
- 3) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy zgodnie z art. 21 lub art. 22 ustawy deweloperskiej Prospektu Informacyjnego wraz z Załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie Informacyjnym lub jego Załącznikach,
- 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub jego Załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia Umowy,
- 5) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego,
- 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy, w terminie wynikającym z Umowy,
- 7) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy deweloperskiej,
- 8) w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej

udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 ustawy deweloperskiej,

9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 ustawy deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie,

10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej przedmiotu Umowy na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 ustawy deweloperskiej,

11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 ustawy deweloperskiej,

12) jeżeli syndyk zażądał wykonania Umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1. pkt 1) - 5), Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.

W przypadku, o którym mowa w ust. 1. pkt 6), przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z Umowy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od Umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.

W przypadku, o którym mowa w ust. 1. pkt 7), Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy deweloperskiej.

W przypadku, o którym mowa w ust. 1. pkt 8), Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.

W przypadku, o którym mowa w ust. 1. pkt 9), Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 ustawy deweloperskiej.

3. Zgodnie z art. 43 ust. 7. ustawy deweloperskiej Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku 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.

4. Zgodnie z art. 43 ust. 8. ustawy deweloperskiej Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania Umowy przyrzeczonej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

5. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 ustawy deweloperskiej, Umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od Umowy.

6. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy, zwrócić Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez Bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją Umowy.

W przypadku zwłoki Dewelopera w wykonaniu zobowiązania do zawarcia Umowy przyrzeczonej w wyznaczonym terminie, Deweloper zapłaci Nabywcy, na podstawie wezwania, karę umowną w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie, od wpłaconej kwoty, liczonych za każdy dzień opóźnienia od terminu określonego w § 2. ust. 3. Umowy do dnia odstąpienia od Umowy lub zawarcia Umowy przyrzeczonej w wykonaniu Umowy, nie wyższą niż 5% (pięć procent) wartości przedmiotu Umowy.

7. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych, zwanego dalej "Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym", w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 ustawy deweloperskiej, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od Umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.

8. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej Kw nr WA1P/00144830/5 roszczenia o zawarcie Umowy przyrzeczonej, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

9. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 ustawy deweloperskiej, Nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej Kw nr WA1P/00144830/5 roszczenia o zawarcie Umowy przyrzeczonej.

10. W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 ustawy deweloperskiej od Umowy, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy.

11. W przypadku rozwiązania Umowy, innego niż na podstawie art. 43 ustawy deweloperskiej, strony przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu tych oświadczeń.

12. W przypadku odstąpienia od Umowy po dokonaniu odbioru Lokalu, Nabywca zwróci Deweloperowi Lokal w terminie 14 (czternastu) dni od daty wezwania przez Dewelopera do dokonania takiego zwrotu. Jeżeli od Umowy odstąpił Deweloper, Nabywca zobowiązany będzie do przywrócenia Lokalu do stanu z daty odbioru Lokalu, jeżeli dokonał jakichkolwiek zmian, a w braku wykonania takiego zobowiązania, pomimo wezwania przez Dewelopera i wyznaczenia odpowiedniego terminu do wykonania tego zobowiązania – do zapłaty na rzecz Dewelopera odpowiedniej sumy pieniężnej niezbędnej do przywrócenia Lokalu do stanu z daty odbioru, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania wezwania do zapłaty w tym przedmiocie. Deweloper ma prawo potrącić ww. kwotę do zapłaty przez Nabywcę z kwotą należną Nabywcy do zwrotu, przy czym potrącenie zostanie dokonane przez Dewelopera w zakresie środków pieniężnych, przekazanych mu już przez Bank prowadzący otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, na co Nabywca wyraża zgodę.

INNE INFORMACJE

I. Informacja o zgodzie banku, kasy 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, kasy 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: 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 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, kasy 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, kasy 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,

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, kasy 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, kasy 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.

Odpowiednio do specyfiki i etapu prowadzonej inwestycji z powyższymi dokumentami zapoznać się można w siedzibie Spółki Falenty Home Sp. z o.o. ul. Rolna 179 lok. S3 w Warszawie w godzinach pracy tj. 9-17 poniedziałek – piątek.

III. Informacja

Środki pieniężne zgromadzone w VeloBank S.A. prowadzącym otwarty 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 VeloBank S.A.,
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku,
- a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, 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 lub kasy,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- VeloBank S.A. korzysta także z następujących znaków towarowych: VELOBANK, VELO BANK.

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

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego	 zł (..... złotych) brutto
Powierzchnia lokalu mieszkalnego	 m ² (..... metra kwadratowego)
Cena m ² powierzchni lokalu mieszkalnego	 zł (..... złotych) za 1 m ²
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej	31.03.2028 r.

Określenie położenia oraz istotnych cech budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy deweloperskiej	Budynek mieszkalny, w którym znajduje się lokal mieszkalny położony jest w Falentach Dużych przy ul. Borówkowej. liczba kondygnacji: 2 kondygnacje nadziemne technologia wykonania: określa Załącznik nr 2 do Prospektu informacyjnego standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości: określa Załącznik nr 2 do Prospektu informacyjnego liczba lokali w budynku: 1/2 liczba miejsc postojowych (przypisanych do lokalu): 2 dostępne media w budynku: określa Załącznik nr 2 do Prospektu informacyjnego dostęp do drogi publicznej: dostęp do ul. Falenckiej poprzez drogę wewnętrzną ul. Borówkową (sposób korzystania z nieruchomości wspólnej)
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku	Lokal mieszkalny nr znajdować się będzie w budynku nr w sposób określony na rzucie
Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Lokal mieszkalny nr w budynku nr o powierzchni m² składa się z pomieszczeń wyszczególnionych na Załączniku nr 1 do Prospektu informacyjnego. Zakres i standard prac wykończeniowych określony jest w Załączniku nr 2 do Prospektu informacyjnego.
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	BRAK
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	BRAK
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	NIE DOTYCZY

Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	NIE DOTYCZY
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	NIE DOTYCZY

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

załączniki:

1. **Rzut lokalu mieszkalnego**
2. **Standard wykonania budynku i lokalu**
3. **Wzór umowy deweloperskiej**
4. **Plan zagospodarowania Nieruchomości**