

**PROSPEKT INFORMACYJNY
DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
POD NAZWĄ OSIEDLE ARIA 7 - ETAP 2**

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
DEWELOPER	ARIA 7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	
ADRES	ul. Księżycowa 3 (1 piętro) 01-934 Warszawa	
Nr NIP i REGON	NIP: 5223221717	REGON: 521551946
NR TELEFONU	515-229-842	
ADRES POCZTY ELEKTRONICZNEJ	biuro@osiedlearia.pl	
NR FAKSU	-	
ADRES STRONY INTERNETOWEJ DEWELOPERA	www.osiedlearia.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

Firma ARIA 7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością powstała w lutym 2022 roku. Jej założycielami i członkami zarządu są osoby z wieloletnim doświadczeniem w branży deweloperskiej, wcześniej realizujący projekty deweloperskie ARIA pod postacią spółki cywilnej oraz działalności jednoosobowych. Głównym przedmiotem działalności spółki wg klasyfikacji PKD jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (41.10.Z).

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Osiedle ARIA V (Marki, ul. Kolorowa 11, 11A, 11B, 13, 13A, 13B), stanowiące sześć budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie szeregowej
Data rozpoczęcia	Pozwolenie na budowę z dnia 16 października 2018 roku nr 931pR/2018 wydane przez Starostę Wołomińskiego (WAB.6740.13.123.2018)
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	30 grudnia 2019 roku
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	-----
Data rozpoczęcia	-----
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-----
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE	
Adres	Osiedle ARIA VI (Marki, ul. Amarantowa 18, 18A, 18B, 18C, oraz Kolorowa 20, 20A, 20B) stanowiące 7 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie szeregowej.
Data rozpoczęcia	Pozwolenie na budowę z dnia 17 stycznia 2020 roku nr 54pR/2020 wydane przez Starostę Wołomińskiego (WAB.6740.13.185.2019)
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	19 lipca 2021 roku
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Przeciwko Deweloperowi nie było i nie jest prowadzone żadne postępowanie egzekucyjne.

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU		
Adres, nr działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	Działka położona w miejscowości Dawidy Bankowe, gmina Raszyn, powiat pruszkowski, nr ewidencyjny 77/1 obręb 0002, ul. Kwiatów Polnych	
Nr księgi wieczystej	WA1P/00158465/6	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	W dziale IV powyższych ksiąg wieczystych brak wpisów lub wniosków o wpis.	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	NIE DOTYCZY.	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	W bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji w głównej mierze występuje zabudowa mieszkaniowa wraz z układem komunikacyjnym – dróg lokalnych, dojazdowych. Ponadto, w rejonie planowanej inwestycji identyfikuje się następujące obiekty mogące mieć potencjalny wpływ na warunki życia mieszkańców wśród których wyróżnia się: - występowanie w promieniu 1 km korytarza powietrznego lotniska Chopina -z dopuszczalnym poziomem dźwięku na poziomie 55-60dB - w kierunku wschodnim w odległości ok. 600 m od nieruchomości znajduje się trasa S7 wraz z węzłem komunikacyjnym łączącym trasę S7 z trasą S2 - bezpośrednio na północy w granicy nieruchomości znajduje się rów melioracyjny,	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Uchwała Nr XL/590/14 Rady Gminy Raszyn z dnia 21 października 2014 roku
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała nr XXXI/296/2017 Rady Gminy Raszyn z dnia 26 stycznia 2017. (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 1811 z dnia 22 lutego 2017)
	Miejscowy plan rewitalizacji	Na obszarze objętym przedsięwzięciem deweloperskim brak jest uchwalonego miejscowego planu rewitalizacji.
	Miejscowy plan odbudowy	Na obszarze objętym przedsięwzięciem deweloperskim brak jest uchwalonego miejscowego planu rewitalizacji.
	Inne	Teren nieruchomości włączony w obszar aglomeracji Raszyn zgodnie z Uchwałą NR

		LXX/609/2023 Rady Gminy Raszyn z dnia 26 stycznia 2023 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXVI/315/2020 Rady Gminy Raszyn z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Raszyn
Ustalenia obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	MN -teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; - WR – teren wód – rowu
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Min. wskaźnik intensywności zabudowy 0,01 Max. wskaźnik intensywności zabudowy 0,9
	Maksymalna wysokość zabudowy	Dla budynków mieszkalnych do 12 m Dla budynków gospodarczych i garaży do 6,5 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznej czynnej	Minimalna powierzchni biologicznie czynna 50%
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	- Zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny, - Pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku klasyfikuje się teren MN jako przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie użyteczności publicznej, - Zakazuje się odprowadzania do gleby i wód ścieków oraz odprowadzania wód opadowych i wód roztopowych oraz wód drenażowych i odwodnieniowych do kanalizacji sanitarnej;
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy – obszar nieruchomości nie jest położony na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim nie ustalono w MPZP warunków ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.
	Wymagania dotyczące ochrony	- Tereny zdrenowane – zabudowa możliwa po

	innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	przebudowie lub likwidacji drenażu rolniczego; - Wysokość obiektów budowlanych ograniczona przepisami z zakresu prawa lotniczego; - Zakaz obiektów handlu hurtowego i materiałów budowlanych, usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 50 m², usług obsługi technicznej pojazdów mechanicznych, składowych opatu i złomu, - Lokalizacja w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie - obowiązują wymagania techniczne dotyczące budynków wynikające z przepisów odrębnych,
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Bezpośrednia obsługa komunikacyjna od drogi publicznej KD-L (ul. Starzyńskiego) oraz KD-D (ul. Kwiatów Polnych)
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zaopatrzenie w wodę : zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo gospodarczych i ochrony przeciwpożarowej z istniejącej sieci wodociągowej, o średnicy nie mniejszej niż 110 mm zlokalizowanej w ul. Starzyńskiego i Kwiatów Polnych, Odprowadzenia ścieków: odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji rozdzielczej (oczyszczalnia ścieków poza obszarem planu - w Falentach) o średnicy nie mniejszej niż 90 mm Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych oraz wód drenażowych i odwodnieniowych: - ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, - dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren nieutwardzony (do ziemi) w granicach działki budowlanej, - zakazuje się odprowadzania wód opadowych, roztopowych, drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz na pasy drogowe, - ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne (rowy infiltracyjne, rowy retencyjno-infiltracyjne, rowy odwadniające), drenaż lub deszczowe studnie chłonne, lub do sieci kanalizacji deszczowej, Zasilanie w energię elektryczną: zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia, z istniejących stacji transformatorowych

		w obszarze planu lub poza obszarem planu, dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, aerothermalną lub geothermalną o mocy nie przekraczającej 100 kW, Zaopatrzenie w gaz przewodowy - zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej przewodami o średnicy co najmniej 32 mm zlokalizowanej w ul. Starzyńskiego; Zaopatrzenie w ciepło: zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych źródeł wykorzystujących w szczególności paliwa czyste, w tym stałe, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, dopuszcza się kominki wyłącznie jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów. Zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne - obsługa w zakresie telekomunikacji z wykorzystaniem istniejącej sieci telekomunikacji przewodowej (poprzez jej sukcesywną rozbudowę w miar potrzeb) i bezprzewodowej, Gospodarki odpadami - ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
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	Strefa 100 m od planowanego przedsięwzięcia deweloperskiego obejmuje administracyjny obszar gminy Raszyn oraz na wschód teren m.st. Warszawa. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego objęty jest teren gminy Raszyn. Natomiast obszar m.st. Warszawa nie posiada aktualnie MPZP.	
	przeznaczenie terenu	MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KD – drogi dojazdowe KL – drogi lokalne Rw – teren wód
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	MN/U – intensywność min. i max. – nie określono MN - intensywność min. i max. – nie określono
	Maksymalna wysokość zabudowy	MN/U oraz MN – 3 kondygnacje naziemne nie więcej niż 12 m, do kalenicy dachu dwuspadowego dla budynków mieszkalnych, nie więcej niż 4,5 m dla garaży oraz nie więcej niż 8,0 dla budynków gospodarczych oraz nie więcej niż 8,0 m dla budynków gospodarczych dla zabudowy zagrodowej

	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	MN/U oraz MN – min. powierzchnia biologicznie czynna wynosi 50%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca postojowe na 1 dom, Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	Nie dotyczy
	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	Nie dotyczy

	technicznej	
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym), zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	W zakresie przewidywanych inwestycji w promieniu 1 km od planowanego przedsięwzięcia deweloperskiego miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dopuszczają przeznaczenie terenu jako: MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MN/U- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usług, R - tereny rolne z rozproszoną zabudową zagrodową, RPO – teren ośrodka produkcji rolniczej, W – rzeka Raszyńska, Rw – rów, MW - tereny zabudowy wielorodzinnej, WW – stawy, WZ - teren ujęcia wody ze stacją uzdatniania, U – teren usług, AC – teren centrum usługowego, KD – drogi dojazdowe, KL – drogi lokalne.
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	W zakresie przewidywanych inwestycji w promieniu 1 km od planowanego przedsięwzięcia deweloperskiego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dopuszczają przeznaczenie terenu jako: M2 – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których ustala się priorytet dla lokalizowania funkcji mieszkaniowej i niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej i sportu powszechnego oraz usług podstawowych. Dopuszcza się lokalizowanie na terenach M 2 - funkcji usługowej, z zaleceniem by udział tej funkcji kształtował się do 40% powierzchni zabudowy na terenie. ZP – teren zieleni urządzonej, U – usług, ustala się priorytet dla lokalizowania usług z zakresu: obsługi imprez międzynarodowych (obiekty kongresowe i targowo-wystawiennicze), administracji, organizacji społecznych, dyspozycji i współpracy gospodarczej, obrotu finansowego, ubezpieczeń, kultury, nauki, wdrażania wyspecjalizowanych nowoczesnych technologii (parki technologiczne, instytuty badawcze, inkubatory przedsiębiorczości, itp.), szkolnictwa, handlu, oświaty, gastronomii, hotelarstwa, turystyki, sportu (w tym dużych obiektów sportowych dla organizacji imprez międzynarodowych), transportu, łączności, itp. - o charakterze międzynarodowym, krajowym i ogólnomiejskim. Dopuszcza się lokalizowanie: - funkcji mieszkaniowej – z zaleceniem by udział tej

		funkcji kształtował się do 40% powierzchni zabudowy na terenie, - niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, - małych i średnich obiektów produkcyjnych stosujących nowoczesne technologie, - funkcji uzupełniających związanych z funkcją podstawową, M1 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, w tym usług publicznych; M3 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, w tym usług publicznych, poza miejscowościami Raszyn, Rybie, Nowe Grocholice M4 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową; M.ZN - tereny wielofunkcyjne; U2 - tereny usług komercyjnych; U1 - tereny usług publicznych (w szczególności: usług oświaty, nauki, zdrowia, sportu, rekreacji, kultury i kultu religijnego, turystyki, administracji); ZN - tereny zieleni o funkcjach ekologicznych w dolinach rzek, tereny zieleni cenne pod względem przyrodniczym, w tym tereny zieleni objęte formami przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody WS - tereny wód powierzchniowych; KS - tereny obsługi komunikacji; S, G, G/Z, Z, L, D – tereny dróg publicznych i węzłów komunikacyjnych; UP2 - tereny usług, produkcji, składów i magazynów z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej; UP3 - tereny usług, produkcji, składów i magazynów z dopuszczeniem funkcji rozrywki; ZP - tereny zieleni urządzonej, parki, ogrody, zieleńce; IT - tereny infrastruktury technicznej; U1 - tereny usług publicznych (w szczególności: usług oświaty, nauki, zdrowia, sportu, rekreacji, kultury i kultu religijnego, turystyki, administracji);
	decyzjach o warunkach zabudowy zagospodarowania terenu	W obszarze 1 km od planowanego przedsięwzięcia identyfikuje się wydane decyzje o warunkach zabudowy na następujące obiekty/budowle: obiekty biurowe, magazyny, zespoły mieszkaniowe jednorodzinne, budynki jednorodzinne, budynki usługowo-biurowe, obiekty produkcyjno-magazynowe, stacja bazowa, maszty reklamowe.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	W promieniu 1 km od planowanego przedsięwzięcia deweloperskiego, od 1 stycznia 2021 r. nie zostały wydane decyzje środowiskowe dla przedsięwzięć w zakresie budowy lub rozbudowy dróg, budowie linii szynowych oraz przewidzianych korytarzach powietrznych, a także znanych innych inwestycjach komunalnych, w szczególności oczyszczalniach ścieków, spalarniach śmieci, wysypiskach, cmentarzach.

	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	W obszarze objętym promieniem 1 km od planowanego przedsięwzięcia deweloperskiego istnieje w akt prawa powszechnego tj. Uchwała Nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 roku , w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2011 r. nr 128 poz. 4086) oraz Uchwała Nr 153/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 października 2011 roku zmieniająca uchwałę w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2011 r. nr 206 poz. 6173)
	miejscowych planach odbudowy	W obszarze 1 km od planowanego przedsięwzięcia deweloperskiego nie ma ustanowionych miejscowych planów odbudowy.
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	W obszarze 1 km od planowanego przedsięwzięcia deweloperskiego nie identyfikuje się obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego.
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Brak decyzji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak decyzji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak decyzji
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak decyzji
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę?	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*

Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 1715/2023 (WA.6740.1.887.2023.BK.AJ) wydane przez Starostę Pruszkowskiego w dn. 27.11.2023	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Brak decyzji	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Planowana do 28 lutego 2026 r.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	Rozpoczęcie – 01.08.2024 Zakończenie – 28.02.2026	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	do 30.08.2026	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	liczba budynków	ETAP 2 - 7 budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej (dwulokalowych)
	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Zabudowa szeregowa - budynki stykają się ze sobą ścianami
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Według normy PN-ISO 9836:2022-07	

Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	Planowane źródła finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego: (i) środki własne Dewelopera wniesione do spółki w formie kapitału, i/lub pożyczek udzielonych przez współników - 90% (ii) wpłaty klientów dokonywane zgodnie z harmonogramem - 10%		
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy	
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,45%	
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Deweloper stosuje zabezpieczenie środków nabywcy w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, o którym mowa w ustawie z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1177, dalej „Ustawa”).		
	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy służy wyłącznie gromadzeniu środków pochodzących z wpłat dokonywanych przez nabywców zgodnie z harmonogramami określonymi w umowach deweloperskich.		
	Zabezpieczenie to gwarantuje, że zdeponowane na nim środki zostaną wykorzystane przez Dewelopera na finansowanie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w umowie deweloperskiej.		
	Bank wypłaca Deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego ustalonego w harmonogramie realizacji. Kwota zwalnianych środków odpowiadać będzie wykazanej w harmonogramie dla poszczególnych etapów procentowej części ceny brutto ustalonej w umowie deweloperskiej.		
	Kwoty wpłacone na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy są zabezpieczone do pełnej wysokości przez Deweloperski Fundusz Gwarancyjny.		
	Deweloper oświadcza, że dokonuje terminowych wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny.		
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy jest prowadzony przez Mazowiecki Bank Spółdzielczy w Łomiankach.		
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach	Etapy realizacji inwestycji	Procentowy szacunkowy podział kosztów [%]	
			Data zakończenia
	ETAP 1: Zakup gruntu i uzyskanie pozwolenia na	20%	01.07.2024

Dopuszczenie waloryzacji
ceny oraz określenie zasad
waloryzacji

budowę w oparciu w wykonany projekt budowlany		
ETAP 2: Roboty ziemne i fundamenty, izolacje fundamentów	10%	30.10.2024
ETAP 3: Ściany parteru, strop nad parterem, ściany i stropy piętra, strop nad piętrem, schody wewnętrzne, ścianki działowe na parterze i piętrze	20%	30.04.2025
ETAP 4: Ściany na poddaszu, kominy wentylacyjne, więźba dachowa, pokrycie dachowe	15%	31.08.2025
ETAP 5: Elewacje zewnętrzne z parapetami, instalacje wewnętrzne (elektryczna, wod-kan, CO), tynki wewnętrzne i posadzki, okna oraz okna dachowe	20%	31.12.2025
ETAP 6: Drzwi wejściowe, infrastruktura wokół budynku, brama wjazdowa, instalacja pieca gazowego, złożenie zawiadomienia o zakończeniu budowy	15%	28.02.2026

Zmiana ceny jest możliwa w przypadkach gdy:

- 1) przed podpisaniem umowy przenoszącej własność lokalu nastąpi zmiana obowiązujących stawek podatku od towarów i usług (VAT), czego skutkiem będzie zmiana ceny brutto za lokal, z zastrzeżeniem prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej przez nabywcę zgodnie z pkt. I ppkt 13 części „Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym” niniejszego prospektu informacyjnego,
- 2) powierzchnia lokalu wskazana w pomiarze powykonawczym będzie: (i) większa od jego powierzchni projektowanej wskazanej w umowie deweloperskiej lub (ii) mniejsza od jego powierzchni projektowanej wskazanej w umowie deweloperskiej; wówczas cena za lokal ulegnie zmianie w stosunku do ceny wskazanej w umowie deweloperskiej, a strony dokonają stosownego jej rozliczenia, z zastrzeżeniem prawa do odstąpienia od umowy przez Nabywcę zgodnie z pkt. I ppkt 14 części „Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym” niniejszego prospektu

	informacyjnego.
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALN	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	I. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy: 1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36 Ustawy; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy; 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy 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 deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nie przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, w terminie wynikającym z tych umów; 7) w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy; 8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy; 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie; 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy; 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe; 13) w przypadku podniesienia ceny brutto za lokal w wyniku zmiany obowiązujących stawek podatku od towarów i usług (VAT); 14) w przypadku podniesienia ceny brutto za lokal na skutek zwiększenia powierzchni lokalu wskazanej w pomiarze powykonawczym w stosunku do

	powierzchni projektowanej wskazanej w umowie deweloperskiej. II. W przypadkach, o których mowa w pkt I ppkt 1–5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. III. W przypadku, o którym mowa w pkt I ppkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. IV. W przypadku, o którym mowa w pkt. I ppkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy. V. W przypadku, o którym mowa w pkt I ppkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. VI. W przypadku, o którym mowa w pkt I ppkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy. VII. W przypadku, o którym mowa w pkt I ppkt 13 nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, w terminie 30 dni od dnia wejścia w życie przepisów zmieniających obowiązującą stawkę podatku od towarów i usług (VAT). VIII. W przypadku, o którym mowa w pkt I ppkt 14 nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, w terminie 14 dni od dnia uzyskania informacji o zwiększeniu powierzchni lokalu wskazanej w pomiarze powykonawczym w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w umowie deweloperskiej. IX. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, 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. X. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. XI. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w pkt I, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. XII. 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 deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy. XIII. 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), 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, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków. XIV. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. XV. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 Ustawy, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy.
--	--

INNE INFORMACJE

I. W siedzibie Dewelopera mieszczącej się przy ul. Księżycowej 3 w Warszawie osoby zainteresowane zawarciem umowy deweloperskiej mogą zapoznać się z następującymi dokumentami:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości
- 2) aktualnym odpisem z Krajowego Rejestru Sądowego dotyczącego Dewelopera;
- 3) pozwoleniem na budowę;
- 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
- 5) projektem architektoniczno-budowlanym.

II. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Mazowieckim Banku Spółdzielczym w Łomiankach, 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 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Mazowiecki Bank Spółdzielczy 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/>.

W ramach umów o określenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej, właścicielom lokali zlokalizowanych w budynkach przysługiwać będzie prawo do wyłącznego korzystania z ogródków, miejsc postojowych oraz innych powierzchni wspólnych przylegających do nabywanych przez nich lokali lub znajdujących się na terenie nieruchomości wspólnej.

Nabywcy, jako właścicielowi lokalu, przysługiwać będzie udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokalu, to jest udział w gruncie oraz wybudowanych na gruncie częściach budynków i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli, obliczony zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tj. z dnia 21 maja 2021 r. Dz.U. z 2021 r., poz. 1048).

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA - Lokal

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 brutto
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 m2
Cena m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 m2 brutto
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Do 30.08.2026

Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	liczba kondygnacji	2 kondygnacje + poddasze użytkowe
	technologia wykonania	Zgodnie z załącznikiem "standard wykończenia"
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zgodnie z załącznikiem "standard wykończenia"
	liczba lokali w budynkach	2
	liczba miejsc garażowych i postojowych	1 miejsce postojowe 1 miejsce garażowe
	dostępne media w budynku	- energia elektryczna, - ogrzewanie za pomocą indywidualnego kotła grzewczego, - woda zimna i ciepła, - światłowód
	dostęp do drogi publicznej	Dojazd do budynków od ul. Kwiatów Polnych
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych	Zgodnie z załącznikiem Mapa inwestycji „Osiedle ARIA 7” z numeracją domów/lokali	
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Zgodnie z załącznikiem Mapa inwestycji „Osiedle ARIA 7” z numeracją domów/lokali	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Zgodnie z załącznikiem Mapa inwestycji „Osiedle ARIA 7” z numeracją domów/lokali oraz z załącznikiem "standard wykończenia"	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Do 30.05.2026	

Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Do 30.08.2026
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).

Data otrzymania prospektu	
Podpis otrzymującego	