Stan na dzień sporządzenie prospektu informacyjnego

2026-09-03

Dotyczy Przedsięwzięcia Deweloperskiego
„Stacja Błonie - budynek C”
położonego w Błoniu przy ul. Nowakowskiego, województwie mazowieckim

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	**VFM Stacja Błonie 1 sp. z o.o.** Wpisana do rejestru KRS pod numerem: 0001112438	
Adres	Siedziba Dewelopera: Al. Jerozolimskie 142B, 02-305 Warszawa Biuro Sprzedaży Mieszkań: ul. Nowakowskiego 83, Błonie	
Numer NIP i REGON	NIP: 7011210644	REGON: 528965668
Numer telefonu	+48 22 290 63 30	
Adres poczty elektronicznej	sprzedaz@vfm.pl	
Numer faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.vfm.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA
VFM Stacja Błonie 1 Sp. z o.o. jest spółką celową powołaną do realizacji projektu deweloperskiego „Stacja Błonie” w Błoniu, w ramach którego realizowane jest: - przedsięwzięcie deweloperskie „Stacja Błonie bud A”, obejmujące realizację jednego budynku mieszkalnego z 51 lokalami mieszkalnymi, którego realizacja rozpoczęła się w I kwartale 2025 roku, a jej ukończenie planowane jest na III kwartał 2027 roku; - przedsięwzięcie deweloperskie „Stacja Błonie - bud B”, obejmujące realizację jednego budynku mieszkalnego z 47 lokalami mieszkalnymi, którego realizacja rozpoczęła się w II kwartale 2025 roku, a jej ukończenie planowane jest na III kwartał 2027 roku, - przedsięwzięcie deweloperskie „**Stacja Błonie - bud C**”, obejmujące realizację jednego budynku mieszkalnego z 51 lokalami mieszkalnymi, którego realizacja rozpoczęła się w I kwartale 2026 roku. Planowany termin zakończenia budowy budynku C to II kwartał 2028 roku. Jedynym wspólnikiem spółki VFM Stacja Błonie 1 Sp. z o.o. jest spółka VFM Sp. z o.o., spółka matka Grupy VFM. Spółki z Grupy VFM zrealizowały i realizują: - w 2019 roku przedsięwzięcie deweloperskie „Okrzei 21”, obejmujące budynek mieszkalny z 28 mieszkaniami i parkingiem naziemnym. Rozpoczęcie Inwestycji nastąpiło w IV kwartale 2017 roku, a budynek został oddany do użytkowania w I kwartale 2019 roku (prowadzone przez Spółkę VFM sp. z o.o.), - w 2020 roku przedsięwzięcie deweloperskie „Nawrot 48” w Łodzi, obejmujące budynek mieszkalno-usługowy w zabudowie pierzejowej z 61 lokalami mieszkalnymi i 3 lokalami usługowymi w parterze budynku oraz garażem podziemnym. Budynek został oddany do użytkowania 9 kwietnia 2020 roku (prowadzone przez Spółkę VFM sp. z o.o.), - przedsięwzięcie deweloperskie „Nowe Okrzei”, obejmujące budowę 5 budynków mieszkalnych w sumie ze 115 mieszkaniami i parkingiem naziemnym. Ostatni z budynków został oddany do użytkowania w IV kwartale 2020 roku (prowadzone przez Spółkę VFM sp. z o.o.), - przedsięwzięcie deweloperskie „Apartamenty Orologio – budynki A i B”, obejmujące

realizację dwóch budynków łącznie na 148 lokali mieszkalnych. Oba budynki zostały oddane do użytkowania w czerwcu 2022 roku (prowadzone przez spółkę celową Błonie VFM sp. z o.o. sp.k.),
- przedsięwzięcie deweloperskie „Apartamenty Orologio – budynki C i D", obejmujące realizację dwóch budynków łącznie na 102 lokale mieszkalne. Oba budynki zostały oddane do użytkowania w sierpniu 2023 roku (prowadzone przez spółkę celową VFM Orologio sp. z o.o.),
- przedsięwzięcie deweloperskie „Nowa Płocka", obejmujące realizację dwóch budynków na łącznie 58 lokali mieszkalnych. Pierwszy z budynków został oddany do użytkowania w listopadzie 2022 roku a drugi w maju 2023 roku (zrealizowane przez spółkę celową VFM Płocka - Zaczkowski, Ziółkowski, Mądry sp. k.),
- przedsięwzięcie deweloperskie „7. Dzielnica – Głowackiego - budynki A i B", obejmujące realizację dwóch budynków (etap I) łącznie 89 lokali mieszkalnych. Oba budynki zostały oddane do użytkowania w III kwartale 2023 roku (prowadzone przez spółkę celową 7DZIELNICA VFM sp. z o.o. sp. k.),
- przedsięwzięcie deweloperskie „7. Dzielnica – Głowackiego - budynek F", obejmujące realizację jednego budynku (etap IIIa) składającego się z 53 lokali mieszkalnych. Budynek został oddany do użytkowania w I kwartale 2025 roku (prowadzone przez spółkę celową 7DZIELNICA VFM sp. z o.o. sp. k.),
- przedsięwzięcie deweloperskie „7. Dzielnica – Głowackiego - budynek E", obejmującego realizację jednego budynku (etap IIIa) składającego się z 42 lokali mieszkalnych. Budynek został oddany do użytkowania w II kwartale 2025 roku. (prowadzone przez spółkę celową 7DZIELNICA VFM sp. z o.o. sp. k.),
- przedsięwzięcie deweloperskie „7. Dzielnica – Głowackiego - budynek C", obejmującego realizację jednego budynku (etap IIIb) składającego się z 48 lokali mieszkalnych. Planowany termin zakończenia budowy budynku to II kwartał 2027 roku. (prowadzone przez spółkę celową 7DZIELNICA VFM sp. z o.o. sp. k.),
- przedsięwzięcie deweloperskie „7. Dzielnica – Głowackiego - budynek D", obejmującego realizację jednego budynku (etap IIIb) składającego się z 47 lokali mieszkalnych. Planowany termin zakończenia budowy budynku to II kwartał 2027 roku. (prowadzone przez spółkę celową 7DZIELNICA VFM sp. z o.o. sp. k.),
- przedsięwzięcie deweloperskie „7. Dzielnica – Głowackiego - budynki G i H", obejmującego realizację dwóch budynków (etap IV) łącznie na 73 lokale mieszkalnych (29 lokali w budynku G i 44 lokale w budynku H). Planowany termin zakończenia budowy budynków G i H został to II kwartał 2028 roku. (prowadzone przez spółkę celową 7DZIELNICA VFM sp. z o.o. sp. k.),
- przedsięwzięcie deweloperskie „7. Dzielnica – Olimpijska Budynek A", obejmujące realizację jednego budynku (etap I) na 128 lokali mieszkalnych i 5 lokali usługowych. Budynek został oddany do użytkowania w III kwartale 2024 roku (prowadzone przez spółkę celową VFM Olimpijska sp. z o.o.),
- przedsięwzięcie deweloperskie „7. Dzielnica – Olimpijska Budynek B", obejmujące realizację jednego budynku (etap II) na 122 lokale mieszkalne. Budynek został oddany do użytkowania w I kwartale 2026 roku (prowadzone przez spółkę celową VFM Olimpijska sp. z o.o.),
- przedsięwzięcie deweloperskie „7. Dzielnica – Olimpijska Budynek C", obejmujące realizację jednego budynku (etap III) na 106 lokali mieszkalne. Planowany termin zakończenia budowy budynku to III kwartał 2028 roku. (prowadzone przez spółkę celową VFM Olimpijska C sp. z o.o.),
- przedsięwzięcie deweloperskie „Corso – Etap I", obejmujące realizację jednego budynku na 112 lokali mieszkalnych oraz 4 lokali usługowych. Budynek został oddany do użytkowania w IV kwartale 2025 roku (prowadzone przez spółkę celową Corso VFM sp. z o.o.),
- przedsięwzięcie deweloperskie „Corso – Etap 2A", obejmujące realizację jednego budynku na 121 lokali mieszkalnych oraz 3 lokali usługowych. Planowane oddanie budynku do użytkowania to III kwartał 2026 roku (prowadzone przez spółkę celową Corso VFM 2A sp. z o.o.)
- przedsięwzięcie deweloperskie „Apartamenty 3 Maja" obejmujące realizację jednego budynku mieszkalnego z 43 lokalami mieszkalnymi, którego realizacja rozpoczęła się w III kwartale 2025 roku. Planowany termin zakończenia budowy budynku to I kwartał 2028 roku (realizowane przez spółkę celową VFM Apartamenty 3 Maja sp. z o.o.).

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	Przeciwko VFM Stacja Błonie 1 sp. z o.o. nie prowadzono, ani nie prowadzi się jakiegokolwiek postępowania egzekucyjnego.

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	Działki o numerze ewidencyjnym 34/14, położona w Błoniu, województwie mazowieckim, powiecie warszawskim zachodnim, jednostce ewidencyjnej 143201_4, Błonie - miasto, obrębie ewidencyjnym 0020,
Numer księgi wieczystej	WA1G/00095340/5
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Na podstawie art. 20 ust. 5 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o listach zastawnych i bankach hipotecznych ujawniono roszczenia banku hipotecznego o ustanowienie na jego rzecz hipoteki umownej dla zabezpieczenia spłaty kredytu, na nieruchomościach lokalowych jednocześnie z wyodrębnieniem lokali. Ujawniono hipotekę umowną łącznej do kwoty 7 922 000,00zł na rzecz Banku Spółdzielczego Ziemi Łowickiej w Łowiczu z siedzibą w Łowiczu (adres: 99-400 Łowicz, ul. Stary Rynek19, NIP 834-000-06-58, REGON 000502581, KRS 0000040238) na zabezpieczenie wierzytelności Banku wynikających z Umowy o kredyt obrotowy nr 18/55/25 zawartej w dniu 16 lipca 2025 roku pomiędzy Bankiem a VFM Stacja Błonie 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, jako kredytobiorcą, tj. jako zabezpieczenie spłaty Wierzytelności głównej, odsetek, odsetek od przeterminowanych należności, prowizji i opłat, z tytułu Umowy o kredyt obrotowy nr 18/55/25 z dnia 16 lipca 2025 oraz przyznanych kosztów postępowania; nieruchomość współobciążona objęta księgą wieczystą numer WA1G/00096484/3 W związku ze spłatą kredytu, w dniu 13 sierpnia 2026 roku

	Deweloper złożył wniosek o wykreślnie ww hipoteki z działu IV księgi wieczystej nr WA1G/00095340/5 oraz nr WA1G/00096484/3. Niniejszy wniosek został zarejestrowany jako wzmianka o wniosku pod nr DZKW /WA1G/00010606/26	
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	Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia przedstawia **Załącznik nr 3** do Prospektu informacyjnego – część ogólna. W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Plan ogólny gminy Błonie nie został jeszcze uchwalony, jednakże Uchwałą nr III/16/24 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 23 maja 2024 roku przystąpiono do sporządzenia planu ogólnego Gminy Błonie. Link do strony, na której można śledzić proces legislacyjny opracowywania plany ogólnego Gminy Błonie: https://blonie.e-mapa.net/legislacja/mpzp/10353.html
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała nr XXI/209/25 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 24 listopada 2025 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie w okolicach ulic 3 Maja, Szkolna i Nowakowskiego opublikowana w Dzienniki Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 13 stycznia 2026 r. poz. 353, wraz z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 30 grudnia 2025 roku WP-I.4131.271.2025 stwierdzającym nieważność ww uchwały w zakresie: podstawy prawnej, w odniesieniu do sformułowania: "(...) i art. 27 (...)"; § 4 ust. 1 pkt 6, w odniesieniu do sformułowania: "(...), maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie

		pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów (...)"; § 17 pkt 3 lit. i; § 18 pkt 4 lit. i; § 19 pkt 2 lit. h; § 20 pkt 4 lit. h; § 21 pkt 3 lit. f; § 22 pkt 4 lit. f. Link do Uchwały: https://blonie.e-mapa.net/implementation/blonie/pln/pelna_tresc/100.pdf Link do rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Mazowieckiego: https://bip.blonie.pl/article/24112025-r-uchwala-nr-xxi20925-rady-miejskiej-w-bloniu-z-dnia-24-listopada-2025-r-w-sprawie-uchwalenia-miejscowego-planu-zagospodarowania-przestrzennego-miasta-blonie-w-okolicach-ulic-3-maja-szkolna-i-nowakowskiego?m=370&l=2
	Miejscowy plan odbudowy	Teren przedsięwzięcia inwestycyjnego nie jest objęty miejscowym planem odbudowy
	Inne	Nieruchomość nie znajduje się na terenie obserwacji archeologicznej, specjalnej strefy ekonomicznej, parku narodowego ani terenów przyrodniczych prawnie chronionych. Teren nieruchomości nie podlega ochronie prawnej pod względem dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz nie wymaga ochrony dóbr kultury współczesnej.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	1MW-U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
	Maksymalna intensywność zabudowy	2,0
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	0,4 – 2,0
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	60% działki
	Maksymalna wysokość zabudowy	14,0 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	25% działki
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 1 miejsce postojowe lub miejsce w garażu na jeden lokal; b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: - min. 1,2 miejsca postojowego na

		jeden lokal dla mieszkań o powierzchni użytkowej mniejszej lub równej 50 m^2; - min. 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny dla mieszkań o powierzchni użytkowej większej niż 50 m^2; - nakaz realizacji ogólnodostępnych naziemnych miejsc postojowych stanowiących nie mniej niż 5% oraz nie więcej niż 15% wszystkich miejsc postojowych; - nakaz realizacji min. 3 miejsc przeznaczonych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową dla każdej inwestycji lub każdego etapu inwestycji stanowiącego samodzielne zamierzenie budowlane; c) dla usług – min. 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej, w tym min. 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie mniej niż jedno miejsce.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej; 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem: a) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej, c) zespołów zabudowy usługowej, d) zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, e) garaży, parkingów lub ich zespołów oraz innej infrastruktury towarzyszącej lub uzupełniającej przedsięwzięcia o których mowa w lit. c i d; 3) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny; 4) w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych ustala się nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych, odprowadzanych z dróg i parkingów, do parametrów wymaganych w odrębnych przepisach przed ich wprowadzeniem do ziemi lub do wód;

		5) gromadzenie odpadów wytwarzanych na obszarze planu zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie Miasta Błonie
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie wskazano
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	1) wskazano w części graficznej planu obszar wpisany do rejestru zabytków pod numerem C-109 (fragment stanowiska archeologicznego nr ew. AZP 57-62/17) znajdujący się na terenie oznaczonym symbolem 4MN-U; 2) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego o numerze AZP 57-62/17, oznaczoną na rysunku planu, w terenach oznaczonych symbolem: 1KR, 2KR, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 1MW, 2MW, 1MNS, 4MN-U, 1KDD, 3KDD i 3KDL; 3) w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków i w granicach strefy ochrony konserwatorskiej wymienionych w ust.1 i 2 obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami; Nie określono zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	nie wskazano
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	obsługa komunikacyjna drogami oznaczonymi symbolami 3KDL, 4KDL, 5KDL i 4KDD oraz drogą zlokalizowana poza obszarem planu przy jego południowo-zachodniej granicy – ul. Nowakowskiego
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	1) utrzymanie istniejących sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury z możliwą przebudową i rozbudową, 2) ustala się realizację nowych i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej w terenach dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 1KR, 2KR oraz 3KR (pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania tych

		terenów zgodnie z ustalonym przeznaczeniem); 3) w zakresie sieci wodociągowej ustala się: a) zasilanie w wodę z ujęcia wody zlokalizowanego poza obszarem planu, za pośrednictwem istniejącego wodociągu; b) rozwój systemu wodociągowego poprzez budowę i rozbudowę sieci zbiorczej, o średnicy nie mniejszej 80 mm, zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu; 4) w zakresie sieci kanalizacyjnej ustala się: a) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej a następnie oczyszczanie w oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu; b) rozwój systemu kanalizacji poprzez budowę i rozbudowę sieci, o średnicy minimalnej 50 mm dla przewodów tłocznych i 160 mm dla przewodów grawitacyjnych, z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu; c) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych do czasu budowy sieci kanalizacji dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych; 5) w zakresie sieci kanalizacji deszczowej ustala się: a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej; b) do czasu budowy sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu; c) rozwój systemu kanalizacji deszczowej poprzez budowę i rozbudowę sieci, o średnicy minimalnej 50 mm dla przewodów tłocznych i 160 mm dla przewodów grawitacyjnych; 6) w zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się: a) rozwój systemu elektroenergetycznego poprzez budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych; b) zasilanie poprzez istniejące i projektowane sieci i stacje elektroenergetyczne; c) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci z napowietrznych na kablowe podziemne; 7) w zakresie sieci gazowej ustala się rozwój sieci gazowej poprzez budowę i rozbudowę sieci

		przewodów, o średnicy nie mniejszej niż 32 mm; 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń; 9) w zakresie infrastruktury teletechnicznej i telekomunikacyjnej ustala się rozwój systemu poprzez budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci.
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	2U- teren zabudowy usługowej 1MW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług 6MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej 7MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, obszar oddziaływania linii elektroenergetycznej 110 kV KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej 2KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej 3KDL – droga publiczna klasy lokalnej 4KDL – tereny dróg lokalnych, strefa od tereny kolejowego związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu
	Maksymalna intensywność zabudowy	2U- 2,1 1MW-U – 2,0 6MNU – 1,5 7MN-U – 1,3
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	2U - nie wskazano 1MW-U – 0,4-2,0 6MNU – nie wskazano 7MN-U – 0,05 – 1,3
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	2U – do 70% działki budowalnej 1MW-U – do 60% działki 6MNU – 200 m^2 dla lokalu usługowego; do 60% powierzchni działki budowlanej 7MN-U – do 50% działki
	Maksymalna wysokość zabudowy	2U – maksymalna wysokość budynków usługowych 12,0m, natomiast budynków gospodarczych i garażowych 6,0m 1MW-U – maksymalna wysokość zabudowy budynków 14,0m 6MNU – maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych 10,0m, budynki gospodarcze i garażowe 6,0m 7MN-U – maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i

		usługowych 12,0m, budynki gospodarcze i garażowe 6,0m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	2U- minimum 20% powierzchni działki budowalnej 1MW-U – 25% 6MNU – minimum 30% powierzchni działki budowlanej 7MN-U – minimum 30%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1MW-U, 6MNU oraz 7MN-U- dla zabudowy jednorodzinnej: 1 miejsce do parkowania na jeden dom/jeden lokal mieszkalny (dopuszcza się miejsce w garażu) 2U oraz 6MNU- dla funkcji usługowej: - 1 miejsce/200mkw powierzchni użytkowej lub 4 miejsca/10 zatrudnionych; dla obiektów handlowych – 1 miejsce na każde 50 mkw powierzchni sprzedaży, z czego nie mniej niż jedno stanowisko dla w/w funkcji usługowych należy przeznaczyć na miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową; - potrzeby parkingowe winny być spełnione w ramach własnej działki budowlanej. Dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania pomiędzy linią rozgraniczająca teren a nieprzekraczalną linią zabudowy 7MN-U oraz 1MW-U: - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: - min. 1,2 miejsca postojowego na jeden lokal dla mieszkań o powierzchni użytkowej mniejszej lub równej 50 m^2; - min. 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny dla mieszkań o powierzchni użytkowej większej niż 50 m^2; - nakaz realizacji ogólnodostępnych naziemnych miejsc postojowych stanowiących nie mniej niż 5% oraz nie więcej niż 15% wszystkich miejsc postojowych; - nakaz realizacji min. 3 miejsc przeznaczonych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową dla każdej inwestycji lub każdego etapu inwestycji stanowiącego samodzielne zamierzenie budowlane; - dla usług – min. 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej, w tym min. 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie mniej niż jedno miejsce.

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	Decyzja nr 3/M/2024 o warunkach zabudowy z dnia 22 lipca 2024 dla inwestycji: „budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i drogą wewnętrzną wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, na terenie działki ewidencyjnej nr 34/5 oraz części działki 34/7 obręb 0020 położonych w Błoniu” Zgodnie z wyżej opisaną decyzją ustalono warunki zabudowy i zagospodarowania dla inwestycji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi i zielenią
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Wysokość głównej kalenicy dachu budynku mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy – do 14,0m Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku do 14,0m Szerokość elewacji frontowej budynku do 36,0 m
	forma architektoniczna	Dach budynku płaski o kącie nachylenia połaci dachowych do 10º Kierunek głównej kalenicy dachu budynku równoległy lub prostopadły w stosunku do frontu terenu. Elewacja budynku – tynk jasny, pastelowy w odcieniach, bieli, szarości, ecru, beżu i brązu
	usytuowanie linii zabudowy	Obowiązującą linię nowej zabudowy wyznaczono jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. W związku z powyższym wyznaczono nieprzekraczaną linię zabudowy od granicy działki objętej decyzją na 30,0m od drogi wojewódzkiej w nawiązaniu do odległości zabudowy na działce sąsiedniej tj.8 działce ewidencyjnej 4/21 obr. 0020. Natomiast od strony drogi wewnętrznej działki ewid. 34/7 nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczono na 4,0m
	intensywność	Powierzchnia zabudowy do 20,3%

	wykorzystania terenu	powierzchni terenu objętego decyzją
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Teren objęty decyzją nie jest położony w granicach obszarów przyrodniczych prawnie chronionych. Należy przestrzegać zapisy Ustawy Prawo Wodne z 20 lipca 2017r. (Dz.U. z 2023 1478 z zm.). Teren objęty decyzją jest terenem zmeliorowany, projekt zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem w zakresie urządzeń melioracyjnych. Inwestycja nie wpłynie negatywnie na środowisko, przyrodę i krajobraz.
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Teren objęty decyzją nie podlega ochronie prawnej pod względem dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz nie wymaga ochrony dóbr kultury współczesnej
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Przez teren działki sąsiedniej przechodzi napowietrzna linia energetyczna 110kV, należy zachować odległość względem istniejącej napowietrznej 110kV zgodnie z Rozporządzaniem Ministra Infrastruktury w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy przy wykonywaniu robót budowalnych (Dz. U. 47 poz. z 2023r.) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz plany bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz.U. 120 poz. 1126 z 2023r.) i Polską Normą a także wytycznymi właściwego zarządy sieci . Jeżeli przebieg istniejących sieci koliduje z projektowaną zabudową, to ich przełożenie należy uzgodnić z zarządcą sieci Obowiązuje zachowanie odległości od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi

		Inwestycja nie znajduje się w obszarze: W stosunku, do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przemysłowych (Dz.U. z 2021r. poz. 428, 784 i 922) ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt. 1 tej ustawy, Strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu Strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Działka ewidencyjna nr 34/5 obr. 0020 położona w Błoniu posiada dostęp do drogi publicznej wojewódzkiej nr 720 ul. Nowakowskiego, poprzez drogę wewnętrzną działkę ewid. nr 34/7 obr. 0020. Należy zapewnić miejsca parkingowe (na terenie działki objętej decyzją) w ilości co najmniej 1,5 miejsca parkingowego na lokal mieszkalny, w tym co najmniej minimum jedno miejsce na budynek mieszkalny wielorodzinny powinno być przeznaczone dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	- zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej na warunkach zarządzającego siecią; - odprowadzenie ścieków sanitarnych – do istniejącej i projektowanej kanalizacji sanitarnej na warunkach zarządzającego siecią; - zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej na warunkach zarządzającego siecią; - zaopatrzenie w ciepło – w oparciu o indywidualne, ekologiczne źródło ciepła, dopuszcza się ogrzewanie gazowe; - zaopatrzenie w gaz – z istniejącej i projektowej sieci gazowej na warunkach zarządzającego siecią; - w zakresie usuwania odpadów obowiązuje ich zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

		- odprowadzenie wód opadowych - powierzchniowo na teren własnej działki, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych, skrzynek rozsączających lub do rowu melioracyjnego poprzez kanalizację deszczową. Odprowadzanie wód deszczowych powinno by realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi. Zbiornik retencyjny w postaci jednego lub kilku zbiorników lub zbiorników rurowych o łącznej pojemności nie przekraczającej 600 m3 - zaopatrzenie terenu w wodę, odprowadzenie ścieków sanitarnych, przyłączenie do sieci elektroenergetycznej i gazowej oraz gospodarka odpadami wymaga zawarcia umowy z właściwa jednostką organizacyjną. - dostępność komunikacyjna – dostęp do drogi publicznej wojewódzkiej nr 720; obsługa komunikacyjna na zasadach określonych w decyzji zarządcy drogi o zezwoleniu na lokalizację zjazdu oraz w uzgodnieniu wydanym w trybie art. 35 ust. 3 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2024r. poz 320) tj. uzgodnieniu zarządcy drogi wojewódzkiej w zakresie możliwości włączenia do drogi ruchu pasa drogowego spowodowanego zmianą zagospodarowania terenu objętego decyzją o warunkach zabudowy.
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	30% terenu objętego decyzją
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie określono
	wysokość zabudowy	Wysokość górnej krawędzie elewacji frontowej budynku - do 14,0m
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[6)], zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Informacje zawarte w załączniku nr 2 do prospektu
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Informacje zawarte w załączniku nr 2 do prospektu
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Informacje zawarte w załączniku nr 2 do prospektu
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Informacje zawarte w załączniku nr 2 do prospektu
	miejscowych planach odbudowy	Informacje zawarte w załączniku nr 2 do prospektu

	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Informacje zawarte w załączniku nr 2 do prospektu
	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	Informacje zawarte w załączniku nr 2 do prospektu
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Informacje zawarte w załączniku nr 2 do prospektu
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Informacje zawarte w załączniku nr 2 do prospektu
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Informacje zawarte w załączniku nr 2 do prospektu
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Informacje zawarte w załączniku nr 2 do prospektu
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Informacje zawarte w załączniku nr 2 do prospektu
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Informacje zawarte w załączniku nr 2 do prospektu
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Informacje zawarte w załączniku nr 2 do prospektu
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Informacje zawarte w załączniku nr 2 do prospektu
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Informacje zawarte w załączniku nr 2 do prospektu
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	Decyzja nr 204/2025 z dnia 06 marca 2025 wydana przez Starostę Warszawskiego Zachodniego (nr kancelaryjny AB.6740.1941.2024.NL), zmieniona decyzją 232/2025 z dnia 03 kwietnia 2025 roku wydana przez Starostę Warszawskiego Zachodniego (nr kancelaryjny AB.6740.313.2025.MP)	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	

Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie robót budowlanych nastąpiło w dniu **23 lutego 2026** Zakończenie robót budowalnych planowane jest na dzień **30 maja 2028**	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1 w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Minimalna odległość pomiędzy C i budynkiem B wynosi 53,6m zaś pomiędzy budynkiem C i planowanym budynkiem D wynosi 20,6m. W ramach inwestycji pod nazwą Stacja Błonie zaplanowano budowę łącznie 4 budynków.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Ostateczny pomiar powierzchni lokali mieszkalnych zostanie ustalony na podstawie obmiaru tych powierzchni i zostanie dokonany w ramach inwentaryzacji powykonawczej inwestycji zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022-07 zatytułowanej „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych", wymienionej w załączniku do Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dn. 11.09.2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy Projektu Budowlanego. Jest to norma obowiązująca w dniu złożenia wniosku o pozwolenie na budowę dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Pomiar lokali mieszkalnych zostanie wykonany przy użyciu dalmierza laserowego wg następujących podstawowych zasad: • powierzchnia użytkowa lokalu jest obliczana w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku (tj. z dokładnością do 0,01m²), • powierzchnia użytkowa lokalu jest obliczana dla wymiarów lokalu w stanie wykończonym, na poziomie podłogi, nie licząc listew przypodłogowych, progów itp. • do powierzchni użytkowej lokalu nie są wliczane powierzchnie otworów na drzwi okna oraz nisze w elementach zamykających.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne i inne - 35% Wpłaty nabywców - 62 % Kredyt – 3% (spłacony)
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Bank Spółdzielczy Ziemi Łowickiej w Łowiczu, przy czym kredyt został spłacony przez Dewelopera w całości
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	~~Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy~~*

<table>
<tr><td></td><td>Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny</td><td>0,45%</td></tr>
<tr><td>Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy</td><td colspan="2">Bezpieczeństwo środków gromadzonych na mieszkaniowych rachunkach powierniczych typu otwartego polega w szczególności na:
• całkowitej kontroli banku nad wypłatami z rachunku (deweloper nie dysponuje środkami zgromadzonymi na rachunku w sposób swobodny),
• zakazie wykorzystywania środków na cele inne niż wskazane w umowie deweloperskiej, związane z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego,
• wyłączeniu zgromadzonych tam środków z postępowania egzekucyjnego skierowanego przeciwko deweloperowi (posiadaczowi rachunku) oraz masy upadłości dewelopera,

Bank dokonuje kontroli dewelopera i przedsięwzięcia deweloperskiego przed każdą wypłatą z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.

Rachunek powierniczy otwarty - mieszkaniowy rachunek powierniczy służy do gromadzenia i przechowywania środków pieniężnych, powierzonych Posiadaczowi rachunku przez osoby trzecie (osoby fizyczne), zwane "Nabywcami", na podstawie odrębnej umowy, zwanej "umową deweloperską". Nabywcy wpłacają na rachunek środki pieniężne w celu spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz Posiadacza rachunku na poczet ceny nabycia.

W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w ich harmonogramach, 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 deweloperskiej w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca.

Koszty prowadzenia rachunku obciążają Dewelopera. Każdy Nabywca ma swój przypisany numer rachunku.

Deweloper przekazuje bankowi w związku z realizacją umowy dane osobowe Nabywców.</td></tr>
<tr><td>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</td><td colspan="2">ING Bank Śląski S.A.</td></tr>
<tr><td>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</td><td colspan="2">Przedsięwzięcie Deweloperskie „Stacja Błonie – budynek C” zostało podzielone na osiem etapów:
<table>
<tr><th rowspan="2">Lp</th><th rowspan="2">Etap - zakres prac</th><th colspan="2">Szacowany termin zakończenia prac</th></tr>
<tr><th>Wariant I*</th><th>Wariant II**</th></tr>
<tr><td>1.</td><td><u>Zakup gruntu, pozwolenia i przygotowanie placu budowy, w tym:</u>
· zakup gruntu,
· decyzja o warunkach zabudowy,
· pozwolenie na budowę.
<u>ETAP ZREALIZOWANY</u></td><td>15-03-2026</td><td>01-05-2026</td></tr>
<tr><td>2.</td><td><u>Wykop i fundamenty, w tym:</u>
· roboty ziemne – wykop,</td><td>03-06-2026</td><td>04-08-2026</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

		· fundamenty - konstrukcja żelbetowa **ETAP ZREALIZOWANY**		
	3.	**Poziom -1 i Parter, w tym:** · ściany konstrukcyjne -1, · strop nad -1, · konstrukcja szachtu windowego i schodów -1, · ściany konstrukcyjne parteru, · strop nad parterem, · konstrukcja szachtu windowego i schodów parteru. **ETAP ZREALIZOWANY**	17-08-2026	31-10-2026
	4.	**I i II piętro, w tym:** · ściany konstrukcyjne I piętra, · strop nad I piętrem, · konstrukcja szachtu windowego i schodów I piętra, · ściany konstrukcyjne II piętra, · strop nad II piętrem, · konstrukcja szachtu windowego i schodów II piętra. **ETAP ZREALIZOWANY**	31-10-2026	27-01-2027
	5.	**III piętro, w tym:** · ściany konstrukcyjne III piętra, · strop nad III piętrem, · konstrukcja szachtu windowego III piętra, · izolacje przeciwwodne dachu, · ściany działowe.	03-02-2027	22-05-2027
	6.	**Instalacje,, stolarka okienna, w tym:** · piony instalacji wod-kan., · stolarka okienna, · piony wentylacji, · piony instalacji c. o., · okablowanie instalacji elektrycznych wewnętrznych w mieszkaniach,	14-04-2027	20-08-2027
	7.	**Tynki i instalacje, w tym:** · tynki wewnętrzne w mieszkaniach, · instalacja centralnego ogrzewania w mieszkaniach, · instalacje wod.-kan. w mieszkaniach, · okablowanie instalacji teletechnicznych w mieszkaniach, · elewacja (tynki, cokół).	08-07-2027	13-12-2027
	8.	**Zakończenie budowy, w tym:** · montaż osprzętu w mieszkaniach (biały montaż elektryczny, grzejniki, szafki teletechniczne, domofony), · balustrady i inne elementy, · nawierzchnie utwardzone, w tym zewnętrzny parking i elementy małej architektury (tarasy, ogrodzenie), · prace wykończeniowe wewnętrzne, w tym stolarka drzwiowa i roboty malarskie, · uzbrojenie kotłowni, · montaż urządzeń, w tym windy, · instalacje zewnętrzne i przyłącza mediów do inwestycji, · uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku.	20-11-2027	30-05-2028

*Przy założeniu sprzyjających warunków atmosferycznych w okresie zimowym (sprzyjająca temperatura), przy założeniu sprzyjających warunków gruntowo - wodnych i przy założeniu realizacji prac budowlanych przez zakontraktowane firmy wykonawcze w ustalonym terminie.

**Przy założeniu niesprzyjających warunków atmosferycznych w okresie zimowym (m.in. zbyt niska temperatura), przy założeniu niesprzyjających warunków gruntowo - wodnych lub przy założeniu realizacji prac budowlanych przez

	zakontraktowane firmy wykonawcze w wolniejszym tempie; pod warunkiem wykonania zakontraktowanych przyłączy przez gestorów sieci w terminie 18 miesięcy od rozpoczęcia budowy. Wypłata środków pieniężnych z ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego nastąpi po stwierdzeniu zakończenia ostatniego etapu oraz dostarczeniu przez Dewelopera wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z Umowy Deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca wraz z wydrukiem z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości odpisu zwykłego księgi wieczystej pobranym w dniu sporządzenia w/w aktu notarialnego potwierdzającym powyższe. Procentowy, szacunkowy podział kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach Przedsięwzięcia Deweloperskiego w odniesieniu do etapów przedstawionych powyżej przedstawia się następująco: 1. 20% 2. 15% 3. 10% 4. 10% 5. 10% 6. 10% 7. 15% 8. 10% Koszt żadnego z etapów nie będzie wyższy niż 25% i niższy niż 10% ogólnej kwoty kosztów Przedsięwzięcia Deweloperskiego.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena nie podlega waloryzacji. Cena brutto uwzględnia stawkę podatku od towarów i usług VAT (dalej „Stawka VAT") obowiązującą w dniu zawarcia niniejszej umowy. Strony postanawiają, że w razie zmiany Stawki VAT powodującej zmianę Ceny brutto, kolejna część Ceny brutto, której termin zapłaty przypada po zmianie Stawki VAT zostanie odpowiednio zmieniona, tj. zwiększona lub zmniejszona stosownie do zmiany Stawki VAT
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
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	Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia (zgodnie z art. 43 ust. 1 pkt 1-5 i art. 43 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej): 1. jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej, albo elementów, o których mowa w art. 36 Ustawy Deweloperskiej, 2. jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w jego załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, 3. jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 i 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 deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy, 5. jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub

	informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy Deweloperskiej. Ponadto Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej (zgodnie z art. 43 ust. 1 pkt 6-12 i art. 43 ust. 3-6 Ustawy Deweloperskiej): 6. w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy, przy czym przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia, 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 Deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 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, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia, 9. w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej, 10. w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego 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. Nabywca ma także prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej: 1. w przypadku, gdy obmiar powykonawczy Lokalu wykaże inną powierzchnię, tj. zmniejszoną lub zwiększoną o ponad 2 % (dwa procent) w stosunku do powierzchni projektowanej, zgodnie z postanowieniami § 8 ust. 2 umowy deweloperskiej, 2. w przypadku zmiany Ceny brutto w wyniku zmiany Stawki VAT, zgodnie z postanowieniami § 8 ust. 1 umowy deweloperskiej,
INNE INFORMACJE	
W związku z realizowanym Przedsięwzięciem Deweloperskim oraz zgodnie z bezwzględnie obowiązującymi przepisami ustawy z dnia z dnia ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym VFM Stacja Błonie 1 sp. z o.o. zastrzega sobie prawo do obciążenia nieruchomości poprzez ujawnianie w dziale III prowadzonej dla nieruchomości księgi wieczystej roszczeń nabywców lokali o ustanowienie odrębnej własności lokali i o przeniesienie tego prawa. VFM Stacja Błonie 1 sp. z o.o. przy realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego korzystał i może korzystać w przyszłości z finansowania zewnętrznego, stąd Deweloper zastrzega sobie prawo do obciążania nieruchomości poprzez ujawnianie w działach IV prowadzonych dla nieruchomości ksiąg wieczystych hipoteką lub hipotekami na rzecz banków finansujących, które udzielą finansowania lub współfinansowania Przedsięwzięcia Deweloperskiego.	

W związku z wpisem hipoteki umownej łącznej do kwoty 7.922.000,00zł na rzecz Banku Spółdzielczego Ziemi Łowickiej w Łowiczu z siedzibą w Łowiczu (adres: 99-400 Łowicz, ul. Stary Rynek19, NIP 834-000-06-58, REGON 000502581, KRS 0000040238) na zabezpieczenie wierzytelności Banku wynikających z Umowy o kredyt obrotowy nr 18/55/25 zawartej w dniu 16 lipca 2025 roku pomiędzy Bankiem a VFM Stacja Błonie 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, jako kredytobiorcą, tj. jako zabezpieczenie spłaty Wierzytelności głównej, odsetek, odsetek od przeterminowanych należności, prowizji i opłat, z tytułu Umowy o kredyt obrotowy nr 18/55/25 z dnia 16 lipca 2025 oraz przyznanych kosztów postępowania; nieruchomość współobciążona objęta księgą wieczystą numer WA1G/00096484/3, Bank Spółdzielczy Ziemi Łowickiej w Łowiczu wydał dnia 08 kwietnia 2026 roku oświadczenie, w którym zobowiązał się do wyrażenia zgody na wyodrębnienie z ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości, bez obciążeń w postaci Hipoteki, lokali mieszkalnych wraz z prawami z nimi związanymi, znajdujących się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym z garażem podziemnym wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi na terenie Nieruchomości zrealizowanym w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego pod nazwą „Stacja Błonie – Budynek C", który wybudowany zostanie przez Dewelopera na podstawie pozwolenia na budowę Decyzja nr 204/2025 z dnia 06 marca 2025r. Starosty Warszawskiego Zachodniego (decyzja stała się ostateczna i prawomocna w dniu 07 marca 2025r.), następnie przeniesioną na Dewelopera Decyzją nr 232/2025 z dnia 03 kwietnia 2025r. Starosty Warszawskiego Zachodniego (decyzja stała się ostateczną i prawomocną w dniu 04 kwietnia 2025r.), z którego wynika między innymi, że powyższa zgoda dokonana zostanie po dokonaniu zapłaty przez nabywcę na wskazany w umowie deweloperskiej, zawartej pomiędzy Deweloperem a nabywcą, indywidualny rachunek nabywcy w ramach otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego (prowadzonego w ING Bank Śląski S.A. na rzecz Dewelopera na podstawie stosownej umowy zawartej 09 marca 2026r.), służącego do dokonywania wpłat przez nabywcę, pełnej ceny za lokal mieszkalny znajdujący się w ww. budynku zlokalizowanym na Nieruchomości wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali, który będzie przedmiotem wyodrębnienia i przeniesienia prawa własności na nabywcę oraz po pisemnym potwierdzeniu przez bank prowadzący tenże otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, że nabywca uiścił całą cenę sprzedaży za nabywany lokal mieszkalny zgodnie z umową deweloperską.

Lokal mieszkalny zostanie sprzedany Nabywcy w stanie wolnym od obciążeń na rzecz osób trzecich oraz innych wad prawnych. Wypełnienie powyższego zobowiązania w odniesieniu do hipoteki (lub hipotek), które obciążają lub mogą w przyszłości obciążać nieruchomość jako zabezpieczenie spłaty kredytu (kredytów), będzie polegało na przedstawieniu zgody banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego.
W biurze firmy VFM Stacja Błonie 1 sp. z o.o. zainteresowani mogą zapoznać się z:
1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości,
2) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
3) kopią pozwolenia na budowę,
4) sprawozdaniem finansowym VFM Stacja Błonie 1 sp. z o.o. oraz sprawozdaniem finansowym spółki VFM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, jako spółki dominującej za ostatnie dwa lata,
5) projektem budowlanym,
6) zgodą banku na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia.
7) Zezwoleniem Banku Spółdzielczego Ziemi Łowickiej w Łowiczu Na Wykreślenie Hipoteki, w którym z związku z spłatą należności zabezpieczonej hipoteką zezwolił na jej wykreślenie wraz ze wszystkim odnoszącymi się do niej wpisami dodatkowymi; tenże dokument został przez Dewelopera złożony w Sądzie wraz z wnioskiem o wykreślenie ww. hipoteki, wniosek został zarejestrowany przez Sąd, należycie opłacony, przy czym do chwili obecnej nie został rozpoznany przez Sąd.
Środki pieniężne zgromadzone w ING Bank Śląski 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 ING Bank Śląski 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 roku 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,
– ING Bank Śląski SA korzysta ze znaków towarowych występujących na aktualnej stronie banku www.ing.pl
Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: https://www.bfg.pl

Załączniki:
1. Wzór Umowy deweloperskiej
2. Załącznik nr 2 do Prospektu informacyjnego - część ogólna - Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim
3. Załącznik nr 3 do Prospektu informacyjnego - część ogólna - Sąsiedztwo inwestycji
4. Załącznik nr 4 do Prospektu informacyjnego - część ogólna - 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).

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....