

PROSPEKT INFORMACYJNY



**INWESTYCJA MIESZKANIOWA
OSIEDLE MIESZKANIOWE
"KRAJOBRAZY KAMPINOSU"
STARE GROCHALE GMINA LEONCIN**

Sporządzony - lipiec 2025r

STYLOWY DOM Sp. z o.o.

Marki , ul. Piłsudskiego 119, KRS nr 0001064329, NIP 1251756948 , REGON 526698016

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	STYLOWY DOM Sp. z o.o. z siedzibą w Markach, przy ul. Piłsudskiego 119, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001064329	
Adres	05-270 Marki ul. Marszałka J. Piłsudskiego 119	
Nr NIP i REGON	NIP 1251756948	REGON 526698016
Nr telefonu	574 912 750	
Adres poczty elektronicznej	biuro@krajobrazykampus.pl stylowydom8@gmail.com	
Nr faksu		
Adres strony internetowej dewelopera	www.krajobrazykampusu.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

Spółka STYLOWY DOM Sp. z o.o. powstała w październiku 2023 roku. Spółka została założona przez dwie osoby fizyczne które zajmują się realizacją budynków i budowli na terenie Ukrainy oraz realizacją inwestycji budowlanych dla firm deweloperskich i osób prywatnych na terenie Polski od roku 2022. W 2024 roku do spółki przystąpiła trzecia osoba fizyczna i obecnie zarząd składa się z trzech osób.

Spółka STYLOWY DOM Sp. z o.o. posiada niezbędne zaplecze techniczno - sprzętowe oraz dysponuje wykwalifikowaną kadrą techniczną, co pozwala na szybkie, terminowe i fachowe wykonawstwo zarówno zleczanych robót jak i w zakresie działań deweloperskich.

Wspólnicy posiadają szerokie kontakty biznesowe co przekłada się na oferowanie nowatorskich rozwiązań. Doświadczenie jej udziałowców w dziedzinie budowlanej i inwestycyjnej przekłada się na rozwój firmy.

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

Adres	Brak
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	Nie dotyczy

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Brak
Data rozpoczęcia	nie dotyczy
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	nie dotyczy

OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE

Adres	Brak
Data rozpoczęcia	nie dotyczy
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	nie dotyczy

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Przeciwko deweloperowi nie toczyły się i nie toczą żadne postępowania egzekucyjne, a w szczególności postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100.000,00 złotych
---	---

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU

Adres i nr działki ewidencyjnej ¹	Stare Grochale gmina Leoncin działki nr ew. 100/6, 100/8, 100/9, 100/11, 100/12, 100/13, 100/14, 100/15, 100/16, 100/17, 100/18 w obrębie 0026 jedn. Ewid. 141403_2
Nr księgi wieczystej	WA1N/00013074/8 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim IV Wydział Ksiąg Wieczystych
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Nieruchomość, na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie nie posiada żadnych obciążeń hipotecznych. W dziale IV ksiąg wieczystych nieruchomości, na których realizowane będzie przedsięwzięcie deweloperskie nie dokonano żadnych wpisów. Brak jest również wniosków o dokonanie wpisów w działach czwartych ksiąg wieczystych oraz podstaw do złożenia takich wniosków.

¹ Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

	Realizacja przedsięwzięcia deweloperskiego może być realizowana przy wsparciu kredytu bankowego lub pożyczek innych instytucji o podobnym charakterze, wobec czego Deweloper dopuszcza możliwość ustanowienia hipotek na nieruchomości, na której realizowane będzie przedsięwzięcie deweloperskie	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	nie dotyczy	
Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek ³	przeznaczenie w planie - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego miejscowości Stare Grochale; Uchwała XVIII/27/04	Budynki mieszkalne ze stromym dachem z wykorzystaniem poddasza do celów mieszkaniowych
	Dopuszczalna wysokość zabudowy	Nie dotyczy
	dopuszczalny procent zabudowy działki, powierzchnia biologicznie czynna	30%
Informacje zawarte w publicznie dostępnych dokumentach dotyczących przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości, w szczególności o budowie lub rozbudowie dróg, budowie linii szynowych oraz przewidzianych korytarzach powiatowych, a także znanych innych inwestycjach komunalnych, w szczególności oczyszczalniach ścieków, spalarniach śmieci, wysypiskach, cmentarzach	W promieniu 1 km od Inwestycji nie przewiduje się realizacji inwestycji komunalnych polegających na budowie oczyszczalni cieków, spalarni śmieci, budowy linii szynowych, cmentarza oraz innych uciążliwych Inwestycji. Nowoprojektowana ulica jest ulicą osiedlową.	
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*

² W szczególności imię i nazwisko albo nazwa (firma) właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

³ W przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się jedynie informację „Brak planu”.

* Niepotrzebne skreślić (kliknąć dwukrotnie na tekst).

Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*		nie*	
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 634/2024 z dnia 12.11.2024r. wydana przez Starostę Nowodworskiego w Nowym Dworze Mazowieckim			
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	Rozpoczęcie robót budowlanych 27.01.2025r. Zakończenie robót budowlanych 30.12.2026r.			
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	Do dnia 15.02.2027r			
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	liczba budynków	Przedmiotowa inwestycja dotyczy siedmiu budynków jednorodzinnych dwulokalowych		
	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Budynki usytuowane są wzdłuż wewnętrznej ulicy osiedlowej prostopadle do drogi wojewódzkiej 575 z bezpośrednim wjazdem z tej drogi. • od budynku na działce sąsiada strona zachodnia – 15 m • od budynku na działce sąsiada strona wschodnia – 40 m		
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	wg normy PN-ISO 9836:2022-07			
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	(forma posiadanych środków - kredyt, środki własne, inne)			
	Całość przedsięwzięcia deweloperskiego jest finansowana ze środków własnych, względnie pożyczek od podmiotów powiązanych i kredytu bankowego.			
Środki ochrony nabywców	bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywców	otwarty*	zamknięty*	
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Wpłaty na rachunek powierniczy otwarty: 1. Bank otworzył i będzie prowadził na rzecz Posiadacza rachunku , rachunek MRP – otwarty w walucie polskiej, służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez Nabywców na cele określone w Umowie Developerskiej, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje każdorazowo po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego. 2. Rachunek będzie zasilany wyłącznie poprzez wpłaty dokonywane przez			

	Nabywców na wygenerowane Rachunki Indywidualne 3. Za dzień wpłaty środków na Rachunek MRP – otwarty przyjmuje się dzień faktycznego wpływu środków na Rachunek Indywidualny Nabywcy. Zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunku powierniczym otwartym(wypłaty z rachunku powierniczego otwartego) 1. Warunkiem wypłaty środków z rachunku powierniczego otwartego jest stwierdzenie przez Bank ukończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego określonego harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz stwierdzenie poprawnego i zgodnego z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego, procentu zużycia środków finansowych na jego realizację. 2. Przed wypłatą środków z rachunku Bank sam lub poprzez Projekt Monitora dokona inspekcji placu budowy oraz sprawdzi zakończenie etapu przedsięwzięcia deweloperskiego a w szczególności dokona weryfikacji w dzienniku budowy wpisów świadczących o zakończeniu realizacji danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego.			
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Jak wyżej			
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach	Nazwa etapu	Co zawiera dany etap przedsięwzięcia deweloperskiego	% udział etapu w kosztach realizacji	Termin realizacji etapu
	Etap 1	Zakup prawa do nieruchomości gruntowej wraz z kosztami. Opracowanie dokumentacji projektowej. Pozwolenie na budowę.	12,5%	do 11.2024r.
	Etap 2	Zagospodarowanie placu budowy, Konstrukcja stanu „0” – wykop, ławy i ściany fundamentowe, instalacje podposadzkowe, chudy beton	12%	02.2025 do 04.2025
	Etap 3	Wykonanie stanu surowego otwartego	17%	04.2025 do 06.2026
	Etap 4	Wykonanie stanu surowego zamkniętego (konstrukcja budynku z dachem i oknami)	18%	06.2025 do 08.2026
	Etap 5	Stan wykończeniowy – roboty instalacyjna	18,5%	07.2025 do 09.2026
	Etap 6	Stan wykończeniowy – tynki, podłóża pod posadzki, elewacja	12%	07.2025 Do 11.2026
	Etap 7	Przyłącza, drogi, zagospodarowanie terenu	10 %	08.2025 do 12.2026.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Zmiana ceny jest dopuszczalna w przypadku: - gdy pomiędzy rzeczywistą powierzchnią Lokalu mieszkalnego ustaloną po dokonaniu obmiaru powykonawczego, a powierzchnią Lokalu wskazaną w umowie różnica nie będzie większa niż +/- 2% (dwa procent) - gdy nastąpi zmiana zasad opodatkowania lub stawki podatku od towarów i usług i Nabywca nie skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od Umowy z			

	powodu podwyższenia stawki podatku od towarów i usług, kwoty przypadające do zapłaty po dniu podwyższenia stawki tego podatku zostaną podwyższone o kwotę wynikającą ze wzrostu tej stawki, a Nabywca zobowiązany będzie do zapłacenia kwoty wynikającej ze wzrostu tej stawki w terminie wskazanym przez Dewelopera, nie krótszym niż 14 (czternaście) dni od dnia doręczenia Nabywcy stosownego wezwania.
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ	
Należy opisać na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej	Zgodnie z art.43.1 Ustawy z dnia 20.05.2021 r. Dz.U 2021 poz. 1177 O ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług, co spowoduje zmianę ceny brutto – w terminie 14 (czternaście) dni od dnia powiadomienia Nabywcy o zmianie ceny oraz w przypadku jeżeli powierzchnia Lokalu mieszkalnego po dokonaniu obmiaru zmieni się o ponad +/- 2% (dwa procent) od powierzchni przyjętej w niniejszej Umowie – w terminie 14 (czternaście) dni od dnia powiadomienia Nabywcy o wyniku obmiaru; ustalenie to obejmuje realizację budowy Lokalu mieszkalnego według planu Lokalu mieszkalnego stanowiącego załącznik do prospektu informacyjnego i nie dotyczy przypadku wprowadzenia zmian lokatorskich na zlecenie Nabywcy.
INNE INFORMACJE	
Informacja o zgodzie banku finansującego przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź finansującego działalność dewelopera w przypadku zabezpieczenia kredytu na hipoteczność nieruchomości, na której jest realizowane przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź też finansującego zakup tej nieruchomości lub jej części w przypadku równoczesnego ustanowienia zabezpieczenia hipotecznego — na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności albo bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych:	
Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy deweloperskiej z: 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości; 2) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego, jeśli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego lub aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej; 3) kopią pozwolenia na budowę; 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową — sprawozdaniem spółki dominującej; 5) projektem architektoniczno-budowlanym:	
Osoba zainteresowana zawarciem umowy deweloperskiej ma możliwość zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa z: 1) aktualnym stanem ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości; 2) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego; 3) kopią pozwolenia na budowę; 4) projektem architektoniczno-budowlanym, 5) oświadczeniem o braku obowiązku składania sprawozdania finansowego	

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena m ² powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego		
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego będącego przedmiotem umowy deweloperskiej lub budynku w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy deweloperskiej	liczba kondygnacji	2
	technologia wykonania	jak w załączniku nr 1 (standard wykonania budynku i lokalu)
	standard prac wykończeniowych na terenie wokół budynków, stanowiącym część wspólną nieruchomości	jak w załączniku nr 1 (standard wykonania budynku i lokalu)
	liczba lokali w budynku	2 lokale mieszkania
	liczba miejsc garażowych i postojowych	2 miejsca postojowych, 1 w garażu + 1 na podjeździe przed garażem
	dostępne media w budynku	energia elektryczna, woda użytkowa i c.o. - z lokalnego źródła ciepła, szczelny zbiornik na nieczystości płynne, sieć światłowodowa w ulicy osiedlowej
	dostęp do drogi publicznej	Tak
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku	Lokal nr znajduje się na działce nr 100/....., zgodnie z załącznikiem nr 2	
Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Standard wykonania i wykończenia budynku zgodny z zał. nr 1.	

podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji oraz pieczęć firmowa

.....

Załączniki:

1. Standard wykonania budynku
2. Struktura pomieszczeń (rzut parteru i rzut poddasza)
3. Wzór umowy deweloperskiej.