

Stan na dzień sporządzenia  
prospektu informacyjnego:  
25 lutego 2026 r.

## PROSPEKT INFORMACYJNY

### CZĘŚĆ OGÓLNA

#### I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Rataja 18 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Odrano-Woli (KRS 0001102305)	
Adres	Adres siedziby: ul. Osowiecka 47, 05-825 Odrano-Wola Adres punktu przedstawiania oferty lokali mieszkalnych: al. Macieja Rataja 16, 96-100 Skierniewice	
Numer NIP i REGON	NIP: 5291854004	REGON: 528274102
Numer telefonu	+48 509 499 699	
Adres poczty elektronicznej	<a href="mailto:biuro@botanika-skierniewice.pl">biuro@botanika-skierniewice.pl</a>	
Numer faksu	Nie dotyczy	
Adres strony internetowej dewelopera	<a href="http://www.botanika-skierniewice.pl">www.botanika-skierniewice.pl</a>	

#### II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

##### HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

##### 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

<b>PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	<i>Nie dotyczy</i>
Data rozpoczęcia	<i>Nie dotyczy</i>
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	<i>Nie dotyczy</i>
<b>PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	<i>Nie dotyczy – przedsięwzięcie deweloperskie jest pierwszym przedsięwzięciem dewelopera</i>
Data rozpoczęcia	<i>Nie dotyczy</i>
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	<i>Nie dotyczy</i>

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	<i>Nie</i>
---	------------

### III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO<sup>43)</sup>

<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU</b>	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego <sup>1)</sup>	<i>Aleja Macieja Rataja 18, 96-100 Skierniewice dz. ewid. 219/11, obręb 0005 Skierniewice</i>
Numer księgi wieczystej	<i>LD1H/00033767/3</i>
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	<i>Brak</i>

<sup>1)</sup> Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

<sup>43)</sup> Część III w brzmieniu ustalonym w załączniku do ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), na podstawie art. 49 tej ustawy, która weszła w życie z dniem 24 września 2023 r.

<p>W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości <sup>2)</sup></p>	<p><i>Nie dotyczy</i></p>	
<p>Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia<sup>3)</sup></p>	<p><i>Inwestycja jest położona w sąsiedztwie drogi publicznej – Alei Rataja oraz ulicy Mazowieckiej.</i></p> <p><i>Od północy działka graniczy z terenem wykorzystywanym na potrzeby myjni samochodowej.</i></p> <p><i>W odległości około 260 m od zachodniej granicy działki, po przeciwnej stronie Alei Rataja – znajdują się obiekty sportowe – hala sportowa, kort tenisowy i boiska piłkarskie.</i></p> <p><i>W odległości około 180 m od północno-zachodniego narożnika działki – po przeciwnej stronie Alei Rataja – znajduje się zakład produkcyjny produkujący opakowania z tworzyw sztucznych dla przemysłu uprawowego oraz spożywczego – VEFI Europa Sp. z o.o.</i></p> <p><i>W odległości około 180 m od południowo-wschodniego narożnika działki znajduje się zakład produkcyjny produkujący opakowania z tworzyw sztucznych dla przemysłu spożywczego – PACCOR Packaging Poland Sp. z o.o.</i></p> <p><i>Na działce ewidencyjnej 450/1 obręb 0005 planowane jest przedsięwzięcie inwestycyjne obejmujące budowę wieży w konstrukcji stalowej o wysokości całkowitej wraz z odgromnikami równej 43,30 m n.p.t., wraz z instalacją odgromową i antenową; montaż na wieży anten sektorowych, radioliniowych oraz modułów radiowych; ustawienie u podstawy wieży czterech urządzeń teletechnicznych typu Outdoor za pomocą ram podporowych; ogrodzenie i utwardzenie terenu stacji; budowę wewnętrznej linii zasilającej nn; przebudowę istniejącej wewnętrznej linii zasilającej nn w miejscu kolizji z fundamentem wieży. Postępowanie w sprawie wydania pozwolenia na budowę tej inwestycji jest w toku.</i></p>	
<p>Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	<p>Plan ogólny gminy</p>	<p><i>Brak.</i></p> <p><i>Do czasu uchwalenia planu ogólnego, lecz nie później niż do 30 czerwca 2026 r., obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice w brzmieniu określonym następującymi uchwałami Rady Miasta Skierniewice nr L/42/2014 z dnia 25 kwietnia 2014 r., nr XXIII/42/2016 z 7 kwietnia 2016 r., nr LIX/86/2023 z dnia 31 sierpnia 2023 r.</i></p>
	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego</p>	<p><i>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta położony pomiędzy ulicami Miedniewicką i Aleją Macieja Rataja zatwierdzony uchwałą nr LXVI/20/2024 Rady Miasta Skierniewice z dnia 15 lutego 2024 r. (Dz. Urz. Woj. Łódz. z 2024 r., poz. 2577)</i></p>
	<p>Miejscowy plan odbudowy</p>	<p><i>Brak</i></p>
	<p>Inne<sup>4)</sup></p>	<p><i>Brak</i></p>

<sup>2)</sup> W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

<sup>3)</sup> W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

<sup>4)</sup> Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach:

- 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
- 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
- 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	<b>1 MW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług</b>
	Maksymalna intensywność zabudowy	4,5
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie wyznaczono
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	50%
	Maksymalna wysokość zabudowy	26 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	25%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	<p><u>Miejsca parkowania dla samochodów:</u> (i) dla mieszkań – minimum 1 miejsce na każde mieszkanie; (ii) dla handlu – minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej; (iii) dla pozostałych usług – minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;</p> <p><u>Miejsca parkowania dla rowerów:</u> (i) dla mieszkań – minimum 1 miejsce na każde 5 mieszkań; (ii) dla pozostałych – minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.</p>
Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	<p>W planie miejscowym ustalono:</p> <p>1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem: (a) zespołów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garaży i parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą oraz (b) przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg;</p> <p>2) zakaz lokalizacji usług związanych z: (a) odzyskaniem, przetwarzaniem, magazynowaniem, kompostowaniem, unieszkodliwianiem lub utylizacją odpadów nie pochodzących z własnej działalności, (b) wyłaczaniem eksplozywnym lub z użyciem procesu eksplozji, usytuowanych poza budynkami, (c) składowaniem odpadów, materiałów sypkich poza silosami, pojemnikami lub budynkami, (d) składowaniem paliw kopalnych oraz surowców wtórnych poza budynkami, (e) demontażem pojazdów oraz zbieraniem i przeładunkiem odpadów, złomu i</p>	

- 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
- 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 7) uznania zabytku za pomnik historii,
- 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
- 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

	<p><i>makulatury;</i></p> <p><i>3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;</i></p> <p><i>4) obszar planu położony jest w granicach udokumentowanego złoża kopalin "Wody Termalne", w którym nie ustalono stref ochronnych dla ujęć wód geotermalnych;</i></p> <p><i>5) w zakresie ochrony przed hałasem, w rozumieniu przepisów odrębnych teren inwestycji został zaliczony do rodzaju terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku, jako "tereny mieszkaniowo-usługowe";</i></p> <p><i>6) w zakresie ochrony powietrza nakaz stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza;</i></p> <p><i>7) strefę ochronną w odległości min. 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 1 WS, w której obowiązuje zakaz zabudowy oraz nasadzeń drzew i krzewów.</i></p>
Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	<i>Nie dotyczy</i>
Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	<i>Nie określono</i>
Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	<i>Nie określono</i>
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	<p><i>W planie miejscowym ustalono:</i></p> <p><i>1) utrzymanie, remont, przebudowę i rozbudowę istniejącego układu ulicznego;</i></p> <p><i>2) budowę nowego, uzupełniającego układu dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, dróg rowerowych, dróg pieszo-rowerowych;</i></p> <p><i>3) w granicach obszaru planu układ komunikacyjny stanowi: (a) fragment drogi publicznej klasy zbiorczej (ulica Aleja Macieja Rataja) wyznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ, fragment drogi publicznej klasy lokalnej (ul. Mazowiecka) wyznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL, (b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (fragment ulicy</i></p>

		<p>Miedniewickiej) wyznaczony na rysunku planu symbolem 1KR, (c) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej nie wskazane na rysunku planu;</p> <p>4) zewnętrzny układ komunikacyjny w stosunku do obszaru objętego planem stanowią tereny wskazane na rysunku planu, jako ustalenia o charakterze informacyjnym, tj.: droga zbiorcza - ulica Aleja Macieja Rataja (teren oznaczony w ustaleniach o charakterze informacyjnym symbolem 4.98.KDZ), droga lokalna - ulica Miedniewicka przylegająca od południowej granicy obszaru opracowania, które połączone są z ulicami znajdującymi się poza zasięgiem rysunku planu: ulicą Unii Europejskiej i ulicą Mszczonowską, które stanowią główne elementy zewnętrznego układu komunikacyjnego miasta;</p> <p>5) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez skrzyżowanie i zjazdu.</p>
	<p>Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej</p>	<p>W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w planie ustalono:</p> <p>1) wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, a także przebudowę i rozbudowę istniejących sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>2) nakaz lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, jako podziemnych, przy czym dopuszcza się sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, jako nadziemnych w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem terenu;</p> <p>3) w zakresie zaopatrzenia w wodę - zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;</p> <p>4) w zakresie odprowadzania ścieków - odprowadzanie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej lub indywidualnych oczyszczalni z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych;</p> <p>5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: (a) do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub do ziemi i rowu przy zachowaniu przepisów odrębnych, (b) zalecenie stosowania na terenie inwestycji urządzeń umożliwiających wykorzystanie wód na miejscu oraz stosowanie rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód przed ich odprowadzeniem do kanalizacji</p>

		<p>deszczowej lub do rowu;</p> <p>6) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą - zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej lub ze źródeł wytwarzających energię ciepłą z energii elektrycznej, gazu ziemnego, lekkiego oleju opałowego oraz odnawialnych paliw i nośników energii, a także innych źródeł spełniających standardy energetycznoekologiczne;</p> <p>7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - nakaz zasilania w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia lub z odnawialnych źródeł energii;</p> <p>8) w zakresie stosowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii: (a) zakaz stosowania urządzeń wykorzystujących energię wiatru (wiatraków), (b) dopuszczenie stosowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o maksymalnej mocy 100 kW;</p> <p>9) w zakresie usuwania odpadów - usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;</p> <p>10) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji z zakresu łączności publicznej z zachowaniem możliwości zabudowy na warunkach określonych planem i zachowania przepisów odrębnych.</p>
<p>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<sup>5)</sup></p>	<p>Przeznaczenie terenu</p>	<p><u>Tereny objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta położony pomiędzy ulicami Miedniewicką i Aleją Macieja Rataja zatwierdzonym uchwałą nr LXVI/20/2024 Rady Miasta Skierniewice z dnia 15 lutego 2024 r. (Dz. Urz. Woj. Łódz. z 2024 r., poz. 2577):</u></p> <p><b>1 MW-U</b> – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług</p> <p><b>3 MW-U</b> – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług</p> <p><b>1 WS</b> – przeznaczenie podstawowe: teren wód śródlądowych; przeznaczenie dopuszczalne - teren komunikacji drogowej wewnętrznej</p> <p><b>1I</b> – przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej, przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej</p> <p><b>1KDL</b> – przeznaczenie podstawowe: teren drogi lokalnej wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego (fragment ulicy Mazowieckiej); przeznaczenie uzupełniające - droga dla pieszych i rowerów, droga dla pieszych, zieleń</p>

<sup>5)</sup> W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

	<p><b>1KDZ</b> – przeznaczenie podstawowe: teren drogi zbiorczej wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego (fragment ulicy Alei Macieja Rataja); przeznaczenie uzupełniające - droga dla pieszych i rowerów, droga dla pieszych, miejsca parkingowe, zieleń.</p> <p><b>1KOG</b> – teren garaży.</p> <p><u>Tereny objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony przy ulicach: Mazowieckiej i Unii Europejskiej zatwierdzonym uchwałą nr XXII/69/2020 Rady Miasta Skierniewice z dnia 17 września 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Łódz. z 2020 r., poz. 5329):</u></p> <p><b>5.134R,UON</b> – przeznaczenie podstawowe: (a) teren produkcji rolnej, (b) teren usług nauki; przeznaczenie uzupełniające:(a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, (b) urządzenia melioracji wodnych.</p> <p><b>5.149.ZD</b> – przeznaczenie podstawowe - tereny rodzinnych ogrodów działkowych; przeznaczenie uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.</p> <p><u>Tereny objęte miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – zmiana ustaleń planu (obszary w rejonie ulic: Mazowieckiej, Alei Rataja) zatwierdzonym uchwałą nr 34/97/33 Rady Miejskiej w Skierniewicach z dnia 23 kwietnia 1997 r.:</u></p> <p><b>5.02.UH, PU</b> – tereny usług handlu i tereny produkcyjno-handlowe</p> <p><b>5.04 KL</b> – fragment ulicy Mazowieckiej, tereny komunikacji</p> <p><u>Tereny objęte miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice miejscowym planem szczegółowym zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa jednorodzinnego osiedla „Składowa” w Skierniewicach, woj. skierniewickie – zmiana ustaleń planu (obszary w rejonie ulic: Łowickiej, Czerwonej-Biełańskiej, Mazowieckiej-Rataja-Miedniewickiej, Sosnowej, Zwierzynieckiej-Nowomiejskiej, Makowskiej, Domarasiewiczza-Warszawskiej, Nowobiełańskiej-Armii Krajowej) zatwierdzonym uchwałą nr 83/97/36 Rady Miejskiej w Skierniewicach z dnia 30 września 1997 r.:</u></p> <p><b>5.03.UP, KSm</b> – tereny usług produkcyjnych oraz tereny obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza technicznego motoryzacji – myjni samochodowej z dopuszczeniem realizacji budynków o funkcji</p>
--	--

		<p>mieszkaniowej jako towarzyszących zagospodarowaniu usługowo-produkcyjnemu</p> <p><b>5.05.MNp</b> – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej</p> <p><u>Tereny objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Stanisława Rybickiego, Mazowiecką, Aleją Macieja Rataja, Aleją Niepodległości, Mikołaja Kopernika i Pomologiczną</u> zatwierdzonym uchwałą nr XXV/96/2020 Rady Miasta Skierniewice z dnia 26 listopada 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Łódz. z 2021 r., poz. 494) w brzmieniu określonym zmieniającymi ją uchwałami:</p> <p><b>2M,U</b> – przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej, teren zabudowy usługowej; przeznaczenie uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.</p> <p><b>12ZD i 13ZD</b> – przeznaczenie podstawowe - tereny rodzinnych ogrodów działkowych; przeznaczenie uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.</p> <p><b>23KDD</b> – fragment ulicy Ryszarda Kaczorowskiego przeznaczenie podstawowe - teren drogi publicznej - ulica klasy dojazdowej wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego; przeznaczenia uzupełniające - miejsca postojowe dla samochodów, wiaty przystankowe, kioski, w tym zespolone z wiatami przystankowymi dla komunikacji zbiorowej, ścieżki pieszo-rowerowe lub drogi rowerowe i chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń.</p> <p><u>Tereny objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta obejmujący ulicę Aleję Macieja Rataja wraz z Rondem Solidarności</u> zatwierdzonym uchwałą nr XXXVII/58/2017 Rady Miasta Skierniewice z dnia 25 maja 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Łódz. z 2021 r., poz. 494) w brzmieniu określonym zmieniającymi ją uchwałami:</p> <p><b>4.98KDZ</b> – przeznaczenie podstawowe: teren dróg publicznych - ulica klasy zbiorczej wraz obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego; przeznaczenie uzupełniające: drogi rowerowe, zieleń, urządzenia małej architektury, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.</p>
	Maksymalna intensywność zabudowy	<p><b>1 MW-U</b> – 4,5; <b>3 MW-U</b> – 3,0; <b>1KOG</b> – 1,0; <b>1 WS, 1I, 1KDL, 1KDZ</b> – nie wyznaczono; <b>5.134R,UON</b> – 0,5;</p>

	<p><b>5.149.ZD</b> – 0,2; <b>5.02.UH, PU, 5.04 KL</b> – nie wyznaczono; <b>5.03.UP, KSm</b> – nie wyznaczono; <b>5.05.MNp</b> – &lt;1; <b>2M,U</b> – 2,1; <b>12ZD i 13ZD</b> – 0,2; <b>23KDD</b> – nie wyznaczono; <b>4.98KDZ</b> – nie wyznaczono</p>
Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie wyznaczono
Maksymalna powierzchnia zabudowy	<p><b>1 MW-U i 3 MW-U</b> – 50%; <b>1KOG</b> – 100%; <b>1 WS, 1I, 1KDL, 1KDZ</b> – nie wyznaczono; <b>5.134R,UON</b> – 10%; <b>5.149.ZD</b> – 10%; <b>5.02.UH, PU, 5.04 KL</b> – nie wyznaczono; <b>5.03.UP, KSm, 5.05.MNp</b> – nie wyznaczono; <b>2M,U</b> – 70%; <b>12ZD i 13ZD</b> – 20%; <b>23KDD</b> – nie wyznaczono; <b>4.98KDZ</b> – nie wyznaczono</p>
Maksymalna wysokość zabudowy	<p><b>1 MW-U</b> – 26 m; <b>3 MW-U</b> – 20 m; <b>1KOG</b> – 100%; <b>1 WS, 1I, 1KDL, 1KDZ</b> – nie wyznaczono; <b>5.134R,UON</b> – 9 m; <b>5.149.ZD</b> – 5 m (na działkach) i 7m (na terenie ogólnym); <b>5.02.UH, PU, 5.04 KL</b> – nie wyznaczono; <b>5.03.UP, KSm, 5.05.MNp</b> – trzy kondygnacje; <b>2M,U</b> – 9 m; <b>12ZD i 13ZD</b> – 5 m przy dachach stromych i 4 m przy dachach płaskich; <b>23KDD</b> – nie wyznaczono; <b>4.98KDZ</b> – nie wyznaczono</p>
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<p><b>1 MW-U i 3 MW-U</b> – 25%; <b>1KOG, 1 WS, 1I, 1KDL, 1KDZ</b> – nie wyznaczono; <b>5.149.ZD</b> – 80%; <b>5.02.UH, PU, 5.04 KL</b> – nie wyznaczono; <b>5.03.UP, KSm, 5.05.MNp</b> – nie wyznaczono; <b>2M,U</b> – 20%; <b>12ZD i 13ZD</b> – 70%; <b>23KDD</b> – nie wyznaczono; <b>4.98KDZ</b> – nie wyznaczono</p>
Minimalna liczba miejsc do parkowania	<p><b>1 MW-U i 3 MW-U</b> – dla samochodów i rowerów jak wskazano powyżej w niniejszym prospekcie dla działki, na której realizowana jest inwestycja; <b>1KOG, 1 WS, 1I, 1KDL, 1KDZ</b> – nie wyznaczono; <b>5.134R,UON</b> – dla samochodów minimum 1 na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i minimum 1 na każde 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy produkcyjno-usługowej, dla rowerów nie wyznaczono; <b>5.149.ZD</b> – nie wyznaczono; <b>5.02.UH, PU, 5.04 KL</b> – nie wyznaczono; <b>2M,U</b> – dla samochodów: (i) dla mieszkań – minimum 1 miejsce na każde mieszkanie; (ii) dla handlu – minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej; (iii) dla pozostałych usług – minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej; dla rowerów: (i) dla mieszkań – minimum 1 miejsce na każde mieszkanie; (ii) dla pozostałych – minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i nie</p>

		<i>mniej niż 2 (określone powyżej wymagania nie obowiązują dla budynków o powierzchni sprzedaży mniejszej niż 50,0 m); 12ZD i 13ZD – nie wyznaczono; 23KDD – nie wyznaczono; 4.98KDZ – nie wyznaczono</i>
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	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	<i>Nie dotyczy</i>	<i>Nie dotyczy</i>
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	<i>Nie dotyczy</i>
	forma architektoniczna	<i>Nie dotyczy</i>
	usytuowanie linii zabudowy	<i>Nie dotyczy</i>
	intensywność wykorzystania terenu	<i>Nie dotyczy</i>
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	<i>Nie dotyczy</i>
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	<i>Nie dotyczy</i>
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	<i>Nie dotyczy</i>
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	<i>Nie dotyczy</i>
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	<i>Nie dotyczy</i>
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<i>Nie dotyczy</i>
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<i>Nie dotyczy</i>
	nadziemna intensywność zabudowy	<i>Nie dotyczy</i>
wysokość zabudowy	<i>Nie dotyczy</i>	
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w	miejscowych planach zagospodarowania	<i>Brak</i>

<p>promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym<sup>6)</sup>, zawarte w:</p>	<p>przestrzennego</p> <p>decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu</p>	<p><i>Decyzja Prezydenta Miasta Skierniewice o warunkach zabudowy nr 35/2019 z dnia 10 maja 2019 r. dotycząca rozbudowy zakładu o magazyn metalowych form produkcyjnych na dz. nr ew. 286/2, 285/2, 138/5, 285/1, 284/1, 286/1, 256/2, 284/2, 288/2, 287/2, obręb 5 przy ul. Mszczonowskiej 75/83 w Skierniewicach</i></p> <p><i>Decyzja Prezydenta Miasta Skierniewice o warunkach zabudowy nr 36/2019 z dnia 10 maja 2019 r. dotycząca rozbudowy zakładu o halę magazynową oraz rozbiorę kotłowni na dz. nr ew. 286/2, 285/2, 138/5, 285/1, 284/1, 286/1, 256/2, 284/2, 288/2, 287/2, obręb 5 przy ul. Mszczonowskiej 75/83 w Skierniewicach</i></p> <p><i>Decyzja Prezydenta Miasta Skierniewice o warunkach zabudowy nr 45/2020 z dnia 7 sierpnia 2020 r. dotycząca budynku pompowni przeciwpożarowej, zbiornika zapasu wody na cele ppoż. wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz przyłącza wody do budynku pompowni na działkach nr ew. 256/2, 138/5, 284/2, 285/2, 286/2, 287/2, 284/1, 285/1, 286/1, obręb 5, przy ul. Mszczonowskiej w Skierniewicach</i></p> <p><i>Decyzja Prezydenta Miasta Skierniewice o lokalizacji inwestycji celu publicznego nr 2/2019 z dnia 7 stycznia 2019 r. dotycząca budowy złącza kablowego 4-półowego sieci średniego napięcia SN 15kV oraz budowa sieci kablowej średniego napięcia SN 15kV na dz. nr ew. 138/7, 153/1, 185/5, 220/4, 224/11, 225/1, 226/4, 259/3, 260/94, obręb 5 przy Al. Rataja w Skierniewicach</i></p> <p><i>Decyzja Prezydenta Miasta Skierniewice o lokalizacji inwestycji celu publicznego nr 5/2021 z dnia 2 czerwca 2021 r. dotycząca budowy sieci kanalizacji sanitarnej na dz. nr ew. 237/9, 242/1, 243, 216, 214/1, 214/4, 215, 213/1, 213/2, 211, 210/1, 628/4, 241, 245/3, 245/4, 248/3, 251/4, 251/3, 255, 256/3, 290, 291, 292/2, 295, 250/2, 250/1, 249/1, 244/2, 244/1, 242/3, 138/10, 138/4, 289/1, 289/2, 288/1, obręb 5, 1/2, 304/1, 303/1, 302/1, 301/1, 299/1, obręb 6, przy ul. Miedniewickiej w Skierniewicach</i></p> <p><i>Decyzja Prezydenta Miasta Skierniewice o lokalizacji inwestycji celu publicznego nr 11/2021 z dnia 16 września 2021 r. dotycząca kablowej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, kablowej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia, słupowej stacji transformatorowej</i></p>
---	---	--

<sup>6)</sup> Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

	<p><i>SN/NN, napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia na dz. nr ew. 138/10 i 145, obręb 5 w Skierniewicach</i></p> <p><i>Decyzja Prezydenta Miasta Skierniewice o lokalizacji inwestycji celu publicznego nr 9/2023 z dnia 13 lipca 2023 r. (znak: AB.6733.8.2023) dla inwestycji polegającej na budowie drogi łączącej ul. Trzciańską z ul. Mszczonowską wraz z budową sieci kanalizacji deszczowej, wodociągowej, gazowej, przebudową oświetlenia ulicznego, kanalizacji sanitarnej, sieci elektroenergetycznej oraz sieci teletechnicznej.</i></p>
decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	<p><i>Decyzja Prezydenta Miasta Skierniewice z dnia 26 czerwca 2025 r. (znak: GK.6220.7.2024) w sprawie braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla przedsięwzięcia pn. „Budowa/rozbudowa/przebudowa ulic Kwiatowa, Urocza, Łąkowa, sięgacz ul. Miłej i Rybickiego”</i></p> <p><i>Decyzja Prezydenta Miasta Skierniewice z dnia 25 maja 2022 r. (znak: GK.6220.10.2021) w sprawie braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na realizacji punktu skupu odpadów na części działki o nr ewidencyjnym 525/1, obręb nr 6 w Skierniewicach przy ul. Trzciańskiej</i></p>
uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	<i>Brak</i>
miejscowych planach odbudowy	<i>Brak</i>
mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	<i>Brak</i>
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	<i>Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej nr 2/2022 (znak: AB.6740.26.2022) z dnia 31 marca 2022 r. obejmująca inwestycję polegającą na rozbudowie ul. Pomologicznej (drogi powiatowej) na odcinku od ul. Stanisława Rybickiego do ul. Mszczonowskiej w Skierniewicach.</i>
decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	<i>Brak</i>
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie	<i>Brak</i>

	lotniska użytku publicznego	
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	<i>Brak</i>
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	<i>Brak</i>
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	<i>Brak</i>
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	<i>Brak</i>
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	<i>Brak</i>
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	<i>Brak</i>
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	<i>Brak</i>
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	<i>Brak</i>
<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>		
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	<i>Decyzja nr 188/2024 Prezydenta Miasta Skierniewice z dnia 3 października 2024 r. zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę dla Rataja 8 Sp. z o.o. z siedzibą w Odrano-Woli obejmująca budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i garażem podziemnym wraz z towarzyszącą infrastrukturą zlokalizowanego w Skierniewicach na części dawnej działki nr ewid. 219/5, obręb 0005 (AB.6740.219.2024) utrzymana w mocy decyzją Wojewody Łódzkiego nr 119/2025 z dnia 11 kwietnia 2025 r. (znak: GPB-III.7721.295.2024).</i>	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	<i>Nie dotyczy</i>	

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	<i>Nie dotyczy</i>	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	<i>Nie dotyczy</i>	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	<i>Termin rozpoczęcia robót: 14 lipca 2025 r. Planowany termin zakończenia robót 31 maja 2027 r.</i>	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	<i>Nie dotyczy</i>
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	<i>Na podstawie Polskiej Normy PN-ISO 9836:2022-07</i>	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych - kredyt, środki własne, inne	<i>Podstawowymi źródłami finansowania będą środki własne pochodzące: – z kapitałów własnych Dewelopera; – pożyczek od udziałowców Dewelopera oba wskazane wyżej źródła finansowania do około 70%. W pozostałym zakresie będą to wpłaty od Nabywców lokali.</i>
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	<i>Nie dotyczy</i>
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy <sup>7 8</sup>	<del>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</del>
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny <sup>7)</sup>	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia	<i>Deweloper zapewnia Nabywcy jeden ze środków ochrony wpłat dokonywanych przez Nabywcę w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego przez ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach (zwany dalej</i>	

<sup>7)</sup> Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 695) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

<p>środków nabywcy</p>	<p><i>Bankiem).</i></p> <p><i>Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy (Rachunek Wirtualny mieszkaniowego rachunku powierniczego przypisany dla danego lokalu mieszkalnego) zgodnie z postępowaniem realizacji zadania inwestycyjnego. Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy.</i></p> <p><i>Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji zadania inwestycyjnego, zgodnie z harmonogramem tego zadania określonym w niniejszym prospekcie informacyjnym. W przypadku zakończenia ostatniego etapu zadania inwestycyjnego Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3 Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym 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</i></p> <p><i>Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania zadania inwestycyjnego, dla którego prowadzony jest ten rachunek.</i></p> <p><i>Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera.</i></p>			
<p>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</p>	<p>ING Bank Śląski S.A. w Katowicach</p>			
<p>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</p>	<p>Nr etapu</p>	<p>Terminy zakończenia etapów przedsięwzięcia deweloperskiego</p>	<p>Etapy realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego</p>	<p>Procentowy szacunkowy podział kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego</p>
	<p>I</p>	<p>31.12.2025 r.</p>	<p><i>Nabycie gruntu, opracowanie dokumentacji projektowej, remediacja gruntu, organizacja placu budowy, roboty ziemne (wykop pod budynek wraz z zabezpieczeniem), wykonanie płyty fundamentowej, słupów podziemia, ścian podziemia, części izolacji przeciwwodnej w 90%, stropu nad garażem w 60%.</i></p>	<p>25%</p>
	<p>II</p>	<p>27.02.2026</p>	<p><i>Wykonanie konstrukcji części podziemnej budynku (stan „0”) bez obsypki, ścian, słupów oraz stropu 1. kondygnacji, ścian 2. kondygnacji oraz w części strop nad 2. kondygnacją w 80%.</i></p>	<p>10%</p>
	<p>III</p>	<p>30.04.2026</p>	<p><i>Wykonanie elementów konstrukcyjnych budynku w zakresie stropu nad 5. kondygnacją w jego ośmiokondygnacyjnej części oraz w zakresie stropodachu w pozostałej części (bez izolacji), wykonanie konstrukcji zbiornika wraz z obsypką, obsypki ścian podziemia budynku, części stropu nad 6. kondygnacją w 50%, ścian murowanych zewnętrznych i międzylokalowych w 25%, sieci</i></p>	<p>10%</p>

			zewnątrzne w 20%.	
	IV	30.06.2026	Wykonanie konstrukcji żelbetowej całego budynku bez otworów technologicznych, izolacje przeciwwodne dachu nad 3. kondygnacją, w części ścian murowanych zewnętrznych i międzylokalowych w 75%, ścian murowanych działowych w 25%, elewacji w 25%, sieci zewnętrzne w 70%, instalacji elektrycznych wewnętrznych w 15%, instalacji sanitarnych wewnętrznych w 15%.	15%
	V	14.09.2026	Stan surowy zamknięty (wraz z izolacją stropodachów, montażem stolarki okiennej z wyłączeniem obróbek oraz szklenia na parterze, ze ścianami działowymi z pozostawionymi otworami technologicznymi i bez zamurówek szachtów instalacyjnych), wykonanie w części sieci zewnętrznych w 90% (bez odbiorów), w części elewacji w 60%, balustrad w 40%, instalacji elektrycznych wewnętrznych w 40%, instalacji sanitarnych wewnętrznych w 40%, tynki w 55%, posadzki w 35%.	15%
	VI	14.12.2026	Wykonanie instalacji podtynkowych i podposadzkowych, tynków, elewacji z balustradami na balkonach, wykończenia posadzek, ścian w częściach wspólnych, wylewki (szlichty) w mieszkaniach, montaż stolarki drzwiowej.	15%
	VII	31.05.2027	Zakończenie robót wraz z zagospodarowaniem terenu zewnętrznego i uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie.	10%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	<p>1) zmiana ceny następuje w związku ze wzrostem wysokości stawki podatku od towarów i usług; wówczas nabywca zobowiązany będzie zapłacić deweloperowi kwotę stanowiącą różnicę pomiędzy ceną, która powinna zostać zapłacona w związku ze wzrostem wysokości stawki podatku od towarów i usług, a ceną wynikającą z umowy deweloperskiej,</p> <p>2) zmiana ceny następuje w związku ze zmniejszeniem wysokości stawki podatku od towarów i usług; wówczas cena wynikająca z umowy deweloperskiej ulega zmniejszeniu zgodnie ze zmniejszeniem wysokości stawki podatku od towarów i usług,</p> <p>- w powyższych przypadkach deweloper zobowiązany jest doręczyć nabywcy zawiadomienie o zmianie ceny i wysokości spełniania świadczeń pieniężnych przez nabywcę.</p> <p>W przypadku wzrostu ceny w następstwie zmiany stawki podatku od towarów i usług, nabywcy przysługiwać będzie – w terminie miesiąca od doręczenia mu zawiadomienia o zmianie ceny, o którym mowa powyżej, nie później niż do dnia poprzedzającego termin końcowy zawarcia umowy przenoszącej na nabywcę prawa z umowy deweloperskiej – prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej.</p> <p>3) ewentualna różnica pomiędzy ostateczną powierzchnią użytkową lokalu ustaloną zgodnie z postanowieniami umowy deweloperskiej, a jego powierzchnią wskazaną w umowie deweloperskiej, będzie powodować – zgodnie z poniższymi postanowieniami – proporcjonalny wzrost lub odpowiednio zmniejszenie ceny. Dla celów ewentualnych rozliczeń między stronami z tytułu zmiany powierzchni użytkowej lokalu, o której mowa w niniejszym punkcie, przyjęta będzie cena jednego metra kwadratowego powierzchni lokalu ustalona w oparciu o cenę wskazaną w umowie</p>			

	<p><i>deweloperskiej.</i></p> <p><i>Jeżeli ostateczna powierzchnia użytkowa lokalu, ustalona zgodnie z postanowieniami umowy deweloperskiej, będzie:</i></p> <p>a) <i>mniej od powierzchni użytkowej lokalu określonej w umowie deweloperskiej, to cena ulegnie proporcjonalnemu (w stosunku do zmniejszenia powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni określonej w umowie deweloperskiej) obniżeniu,</i></p> <p>b) <i>większa od powierzchni użytkowej lokalu określonej w umowie deweloperskiej, to cena ulegnie proporcjonalnemu (w stosunku do zwiększenia powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni określonej w umowie deweloperskiej) zwiększeniu. W takim przypadku nabywca będzie zobowiązany do zapłaty proporcjonalnie wyższej ceny.</i></p> <p><i>Jeżeli powierzchnia Lokalu zmniejszy się w stosunku do powierzchni określonej w umowie deweloperskiej na skutek wprowadzonych przez nabywcę zmian lokatorskich, w wyniku których zwiększeniu ulegnie ilość ścian wewnętrznych (zmniejszających powierzchnię użytkową lokalu), cena nie ulegnie zmianie. Tym samym powierzchnia pod dodatkowymi ścianami działowymi wykonanymi na zlecenie nabywcy w wyniku realizacji zmian lokatorskich nie pomniejsza powierzchni użytkowej lokalu, tj. nie skutkuje pomniejszeniem ceny, natomiast wyburzenie w ramach zmian lokatorskich ścian działowych ma wpływ na powierzchnię lokalu stanowiącą podstawę obliczenia ceny.</i></p> <p>4) <i>nabywca zostanie powiadomiony o ostatecznej powierzchni użytkowej lokalu jednocześnie z zawiadomieniem o terminie odbioru Przedmiotu Umowy, o którym mowa w umowie deweloperskiej.</i></p>
--	--

**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**

<p>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</p>	<p><b>Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej,</li> <li>2. jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej,</li> <li>3. jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy Deweloperskiej prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach,</li> <li>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 deweloperskiej,</li> <li>5. jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego.</li> </ol> <p><i>W przypadkach, o których mowa w pkt 1-5 powyżej nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>6. w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z umowy deweloperskiej.</li> </ol> <p><i>W przypadku, o którym mowa w pkt 6 powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej, 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.</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>7. w przypadku gdy deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust.1 Ustawy</li> </ol>
---	---

*Deweloperskiej.*

*W przypadku, o którym mowa w pkt 7 powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank lub spółdzielczą kasę oszczędnościowo-kredytową 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 przypadku, o którym mowa w pkt 8 powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy 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.*

*W przypadku, o którym mowa w pkt 9 powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej 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 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.*

13. *w przypadku wzrostu ceny w następstwie zmiany stawki podatku od towarów i usług.*

*W przypadku, o którym mowa w pkt 13 powyżej, nabywcy przysługiwac będzie prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie miesiąca od doręczenia mu zawiadomienia o zmianie ceny, o którym mowa w umowie deweloperskiej, nie później niż do dnia poprzedzającego termin końcowy zawarcia umowy przenoszącej na nabywcę prawa z umowy deweloperskiej.*

14. *w przypadku gdy ostateczna powierzchnia użytkowa lokalu będzie się różniła od powierzchni użytkowej lokalu wskazanej w umowie deweloperskiej o więcej niż +/- 2% (dwa procent).*

*W przypadku, o którym mowa w pkt 14 powyżej, nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie miesiąca licząc od dnia otrzymania przez nabywcę od dewelopera pisma informującego o ostatecznej powierzchni użytkowej lokalu, lecz najpóźniej w terminie do dnia poprzedzającego termin końcowy zawarcia umowy przenoszącej na nabywcę prawa z umowy deweloperskiej.*

*W każdym przypadku oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej będzie skuteczne, jeżeli będzie zawierało zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie wynikające z umowy deweloperskiej roszczenia nabywcy i będzie złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.*

**Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:**

1. *w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie deweloperskiej, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej,*
2. *w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.*

## INNE INFORMACJE<sup>9)</sup>

### I. Informacja:

- 1) o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
- 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym - o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

### II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
  - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata - sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
  - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową - sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
  - c) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
  - d) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym - zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

Do wglądu w siedzibie Biura Sprzedaży Rataja 18 Sp. z o.o. w godzinach pracy biura (pon. – pt. 9.00-17.00, sob. 10.00-14.00). Adres: Aleja Rataja 16, 96-100 Skierniewice.

### III. Informacja:

<sup>9)</sup> Sekcja w brzmieniu ustalonym przez art. 43 pkt 14 ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

Środki pieniężne zgromadzone w ING Bank Śląski S.A., prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 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 banku 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 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych - co do zasady - następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- ING Bank Śląski S.A. korzysta także z następujących znaków towarowych: nie dotyczy

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe (Dz. U. z 2023 r. poz. 2488).

Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

## CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	[Do uzupełnienia]
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	[Do uzupełnienia]
Cena m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	[Do uzupełnienia]

<p>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</p>	<p>29 września 2027 r.</p>	
<p>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</p>	<p>Liczba kondygnacji</p>	<p><i>Zróżnicowana – 1, 3 i 8 kondygnacji nadziemnych oraz 1 podziemna</i></p>
	<p>Technologia wykonania</p>	<p><i>Zgodnie z Załącznikiem nr 4</i></p>
	<p>Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości</p>	<p><i>Zgodnie z Załącznikiem nr 4</i></p>

jednorodzinne oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba lokali w budynku	<b>187</b> , w tym <b>178</b> lokali mieszkalnych i <b>9</b> lokalu o przeznaczeniu innym niż mieszkalne
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	<b>196</b> , w tym <b>160</b> zlokalizowanych w garażu wielostanowiskowym i <b>36</b> miejsc postojowych zewnętrznych
	Dostępne media w budynku	Energia elektryczna, kanalizacja, centralne ogrzewanie, zimna i ciepła woda użytkowa, instalacja teletechniczna
	Dostęp do drogi publicznej	Dostęp do drogi publicznej – Alei Macieja Rataja realizowany jest za pośrednictwem dróg wewnętrznych stanowiących działki ewidencyjne o numerach 224/11 i 225/1 z obrębu 0005 Skierniewice, na podstawie ustanowionych służebności przechodu i przejazdu.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	[Do uzupełnienia]	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	[Do uzupełnienia]	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinny	[Do uzupełnienia w przypadku lokali użytkowych]	
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	[Do uzupełnienia w przypadku lokali użytkowych]	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	[Do uzupełnienia w przypadku lokali użytkowych]	

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).
4. Technologia wykonania budynku i standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości