

# PROSPEKT INFORMACYJNY

## CZĘŚĆ OGÓLNA — do informacji dla zainteresowanych nabywców

Załącznik do ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. 2021 poz. 1177 z późn. zm.)

Niniejszy dokument zawiera wyłącznie część ogólną prospektu informacyjnego (informacje o deweloperze, nieruchomości, budynku i harmonogramie). Część indywidualna dotycząca konkretnego lokalu (cena, metraż, układ pomieszczeń) zostanie przekazana po wskazaniu wybranego lokalu, przed zawarciem umowy deweloperskiej.

Stan na dzień: 15 maja 2026 r.

## CZĘŚĆ OGÓLNA

### I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DEWELOPERA

Lp.	Dane	Wartość
1.1	Nazwa (firma)	LN Estates Sp. z o.o.
1.2	Forma prawna	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
1.3	NIP	5214143923
1.4	REGON	543460250
1.5	KRS	0001210275
1.6	Adres siedziby	Al. Niepodległości 64/68 lok. 39, 02-626 Warszawa
1.7	Adres do korespondencji	Al. Niepodległości 64/68 lok. 39, 02-626 Warszawa
1.8	Numer telefonu	727 928 089
1.9	Numer faksu	Nie posiada
1.10	Adres poczty elektronicznej	kontakt@lnestates.pl
1.11	Adres strony internetowej	www.lnestates.pl
1.12	Nr wpisu do CEIDG	Nie dotyczy (spółka z o.o.)
1.13	Adres punktów, w których jest przedstawiana oferta	Siedziba spółki: Al. Niepodległości 64/68 lok. 39, 02-626 Warszawa

### II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

LN Estates Sp. z o.o. nie posiada ukończonych przedsięwzięć deweloperskich. Niniejsze przedsięwzięcie stanowi pierwsze przedsięwzięcie deweloperskie spółki w rozumieniu art. 5 pkt 7 ustawy deweloperskiej.

Lp.	Dane	Wartość
2.1	Ukończone przedsięwzięcia deweloperskie (nazwa, adres, data rozpoczęcia, data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie)	Brak. Pierwsze przedsięwzięcie deweloperskie spółki.
2.2	Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie

Informacja dodatkowa (nie stanowi doświadczenia dewelopera w rozumieniu wzoru prospektu): Prezes Zarządu — Łukasz Nowosada — posiada ponad 10 lat doświadczenia osobistego na rynku nieruchomości jako osoba fizyczna.

### III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

#### A. Informacje dotyczące gruntu

Lp.	Dane	Wartość
-----	------	---------

3.1	Adres i numer działki ewidencyjnej	ul. Ks. Hugona Kołłątaja 2, 05-070 Sulejówkę, działka nr 59
3.2	Numer obrębu ewidencyjnego	0007
3.3	Numer księgi wieczystej	SI1M/00093413/1
3.4	Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale IV KW	Brak obciążeń hipotecznych. Brak wniosków o wpis w dziale IV księgi wieczystej.
3.5	W przypadku braku KW — informacja o powierzchni i stanie prawnym	Nie dotyczy (KW prowadzona)
3.6	Plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu inwestycji	Działka nr 59, obręb 0007 objęta MPZP uchwalonym Uchwałą Rady Miasta Sulejówkę Nr XX/213/2020 z dnia 23.04.2020 r. Działka znajduje się w obszarze oznaczonym symbolem 9MN — zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

### 3.6.1 Szczegółowe ustalenia MPZP dla terenu inwestycji (działka nr 59, obręb 0007)

Lp.	Parametr	Ustalenia MPZP
a	Przeznaczenie terenu	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca lub bliźniacza)
b	Maksymalna intensywność zabudowy	0,7 (wskaźnik w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej)
c	Minimalna intensywność zabudowy	0,1 (wskaźnik w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej)
d	Maksymalna wysokość zabudowy	12,0 m (maks. 3 kondygnacje nadziemne) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych; 5,0 m (maks. 1 kondygnacja nadziemna) dla pozostałych obiektów budowlanych
e	Maksymalna powierzchnia zabudowy	35% powierzchni działki budowlanej
f	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	45% powierzchni działki budowlanej
g	Minimalna liczba miejsc parkingowych	2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie bliźniaczej.
h	Warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Działka nr 59 obręb 0007 nie znajduje się w zasięgu pomników przyrody.
i	Wymagania dotyczące zabudowy na terenach zagrożenia powodziowego	Nie dotyczy
j	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	Nie dotyczy
k	Warunki obsługi komunikacyjnej	Dostęp bezpośredni z ul. Ks. Hugona Kołłątaja (droga publiczna gminna)
l	Warunki obsługi infrastruktury technicznej	Sieć elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej

### 3.6.2 Parametry MPZP dla działek sąsiednich w odległości do 100 m od granicy terenu inwestycji

W sąsiedztwie działki inwestycyjnej występują tereny oznaczone symbolami 9MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) oraz 1MN/U–30MN/U (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa).

Lp.	Parametr	Teren 9MN (mieszkaniowy)	Teren MN/U (mieszkaniowo-usługowy)
a	Przeznaczenie terenu	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca lub bliźniacza)	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowo-usługowa z jednym lokalem mieszkalnym
b	Maksymalna powierzchnia zabudowy	35% powierzchni działki budowlanej	35% powierzchni działki budowlanej, łącznie nie

			więcej niż 350 m <sup>2</sup>
c	Maksymalna intensywność zabudowy	0,7	0,8
d	Minimalna intensywność zabudowy	0,1	0,1
e	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	45% powierzchni działki budowlanej	40% powierzchni działki budowlanej
f	Maksymalna wysokość zabudowy	12,0 m (maks. 3 kondygnacje nadziemne) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych; 5,0 m dla pozostałych obiektów	12,0 m (maks. 3 kondygnacje nadziemne) dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych; 5,0 m dla pozostałych obiektów
g	Dopuszczalne funkcje uzupełniające	Garaże, wiaty, budynki gospodarcze	Garaże, wiaty, budynki gospodarcze, parkingi
h	Strefy ochronne, uciążliwości z MPZP	Brak wyznaczonych stref ochronnych	Brak wyznaczonych stref ochronnych
i	Infrastruktura przewidziana w MPZP (drogi, sieci)	Droga wojewódzka DW637, droga powiatowa nr 2284W, droga gminna ul. Kombatantów II Wojny Światowej	już.

### 3.6.3 Obiekty istniejące położone w sąsiedztwie inwestycji wpływające na warunki życia

Zgodnie z przepisem do wzoru prospektu — w szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne:

Lp.	Obiekt	Odległość / Charakter uciążliwości
a	Linia kolejowa nr 2 (Warszawa Centralna – Terespol), PKP PLK S.A.	Ok. 100 m od granicy terenu inwestycji. Źródło potencjalnych uciążliwości akustycznych i wibracyjnych wynikających z ruchu pociągów pasażerskich i towarowych.
b	Budynki gospodarcze na działkach sąsiednich	Zlokalizowane w ostrej granicy działek sąsiednich; funkcje towarzyszące zabudowie jednorodzinnej
c	PSZOK (Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych)	Około 250 m od granicy działki. Potencjalne źródło uciążliwości zapachowych i zwiększonego ruchu pojazdów w godzinach otwarcia punktu.
d	Stadion miejski	Około 250 m od granicy działki. Potencjalne źródło uciążliwości akustycznych i świetlnych w trakcie wydarzeń sportowych i treningów.
e	Poligon wojskowy	Około 1000 m od granicy działki. Potencjalne źródło uciążliwości akustycznych wynikających z prowadzonych ćwiczeń wojskowych (strzelania, manewry).
f	Producent materiałów izolacyjnych	Około 500 m od granicy działki. Potencjalne źródło uciążliwości zapachowych w godzinach otwarcia.

### 3.6.4 Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich

Teren inwestycji zlokalizowany jest w obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MPZP strefa 9MN). W sąsiedztwie występują również tereny mieszkaniowo-usługowe (MN/U). Nie występują strefy ochronne, obszary cenne przyrodniczo ani funkcje przemysłowe. Istotne uwarunkowania lokalizacji:

- Bliskość linii kolejowej nr 2 (ok. 100 m) — potencjalne źródło hałasu i wibracji w okresach wzmożonego ruchu kolejowego;

- Obecność PSZOK w sąsiedztwie — potencjalne uciążliwości zapachowe i zwiększony ruch pojazdów w godzinach otwarcia punktu;
- Obecność stadionu miejskiego w sąsiedztwie — potencjalne uciążliwości akustyczne i świetlne w trakcie wydarzeń sportowych i treningów;
- Obecność poligonu wojskowego w sąsiedztwie — potencjalne uciążliwości akustyczne związane z prowadzonymi ćwiczeniami wojskowymi;
- Budynek gospodarczy na działkach sąsiednich zlokalizowane w ostrej granicy — funkcje uzupełniające zabudowy jednorodzinnej.

### 3.7 Przewidywane inwestycje w promieniu 1 km

Źródła weryfikacji: MPZP, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, decyzje o warunkach zabudowy (WZ), decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach, uchwały o obszarach ograniczonego użytkowania, plany gospodarki wodnej, mapy zagrożenia powodziowego (ISOK).

Lp.	Kategoria	Wynik weryfikacji
a	Drogi (budowa/rozbudowa)	MPZP przewiduje: droga wojewódzka DW637, droga powiatowa nr 2284W, droga gminna ul. Kombatantów II Wojny Światowej
b	Linie szynowe (istniejące)	Linia kolejowa nr 2 (Warszawa – Terespol) PKP PLK S.A. — ok. 100 m. Na dzień sporządzenia prospektu brak publicznych planów modernizacji tego odcinka.
c	Korytarze powietrzne	Brak wyznaczonych korytarzy w rejonie inwestycji
d	Decyzje lokalizacyjne (drogowe, kolejowe, lotniskowe, przeciwpowodziowe, energetyczne, przesyłowe, szerokopasmowe, CPK, dostępowe, naftowe)	Brak wydanych decyzji lokalizacyjnych w promieniu 1 km (według stanu na dzień sporządzenia prospektu)
e	Obiekty komunalne (oczyszczalnie, spalarnie, wysypiska, cementarze)	W sąsiedztwie istniejący PSZOK (Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych). Brak planowanych nowych obiektów komunalnych w promieniu 1 km.
f	Obiekty przemysłowe	Brak planowanych
g	Inwestycje energetyczne i przesyłowe	Brak planowanych

### B. Informacje dotyczące budynku

Lp.	Dane	Wartość
4.1	Czy jest pozwolenie na budowę	Tak, decyzja ostateczna, nie jest zaskarżona. Pozwolenie przeniesione na LN Estates Sp. z o.o. decyzją nr 2/P/2026 z dnia 20.03.2026 r.
4.2	Numer pozwolenia na budowę oraz organ wydający	Decyzja nr 170/2025 z dnia 23.12.2025 r. (znak: AB.6740.3.144.2025), wydana przez Starostę Mińskiego. Decyzja o przeniesieniu PnB: nr 2/P/2026 z dnia 20.03.2026 r. (znak: AB.6740.3.21.2026), wydana przez Starostę Mińskiego, na rzecz LN Estates Sp. z o.o.
4.3	Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	Rozpoczęcie: 16.03.2026 r. Zakończenie: 31.03.2027 r. (planowany czas realizacji: 240 dni roboczych)

4.4	Termin przeniesienia prawa własności	Do 30.06.2027 r.
4.5	Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	Budowa 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej na działce nr 59, obręb 0007 (identyfikator: 141215_1.0007.59), przy ul. Ks. Hugona Kołłątaja 2 w Sulejówku. Łącznie 4 samodzielne lokale mieszkalne oraz 8 miejsc postojowych naziemnych.
4.6	Sposób pomiaru powierzchni lokalu	Powierzchnia użytkowa mierzona zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022 (pomiar bez powierzchni ścianek działowych).
4.7	Sposób i procentowy udział źródeł finansowania	Środki własne dewelopera: 100%
4.8	Deweloperski Fundusz Gwarancyjny — wysokość składki	Otwarty MRP: 0,45% wartości każdej wpłaty nabywcy (stawka wynikająca z rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 r., Dz.U. 2022 poz. 1341, obowiązująca od 01.07.2022 r.)
4.9	Główne zasady funkcjonowania środka ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy. Nabywca dokonuje wpłat na indywidualny rachunek powierniczy prowadzony przez bank. Bank wypłaca deweloperowi środki po zakończeniu każdego etapu budowy, potwierdzonego kontrolą inspektora bankowego. W przypadku upadłości dewelopera środki nabywcy podlegają ochronie i zwrotowi z MRP lub DFG.
4.10	Nazwa banku prowadzącego MRP	Bank Spółdzielczy w Halinowie
4.11	Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego	Patrz: tabela harmonogramu poniżej
4.12	Dopuszczenie waloryzacji ceny	Deweloper nie przewiduje waloryzacji ceny. Cena określona w umowie deweloperskiej jest ceną ostateczną.

#### Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego (pkt 4.11)

Etap	Opis etapu	Udział kosztów etapu w kosztach ogólnych	Planowany termin realizacji
I	Zakup działki (80%)	25,00%	do 16.03.2026 r.
II	Zakup działki (dokończenie do 100%), prace projektowe, pozwolenie na budowę, prace przygotowawcze ziemne, fundamenty, stan zero	15,00%	do 01.05.2026 r.
III	Prace konstrukcyjne — ściany parter + strop nad parterem + ściany piętro (bez stropu nad piętrem, bez więźby dachowej, bez pokrycia dachu)	10,00%	do 31.08.2026 r.
IV	Strop nad piętrem, więźba dachowa, pokrycie dachu, stolarka okienna, stolarka drzwiowa, ścianki działowe, obróbki blacharskie (80%)	20,00%	do 15.10.2026 r.
V	Instalacje elektryczne (90%), tynki, instalacja wod-kan (90%), instalacje CO (75%)	10,00%	do 15.12.2026 r.

VI	Stan deweloperski — wylewki, kompletne instalacje wod-kan i CO, kotłownia	10,00%	do 15.01.2027 r.
VII	Zagospodarowanie terenu, przyłącza, zakończenie wszystkich robót potwierdzone wpisem kierownika budowy, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie	10,00%	do 31.03.2027 r.
	<b>RAZEM</b>	<b>100,00%</b>	<b>do 31.03.2027 r.</b>

Zgodnie z art. 24 ust. 2 ustawy deweloperskiej koszt każdego z etapów mieści się w przedziale 10%–25% całkowitych kosztów przedsięwzięcia.

#### IV. WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY

Lp.	Dane	Wartość
5.1	Warunki odstąpienia przez nabywcę	Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od jej zawarcia, w przypadkach określonych w art. 43 ust. 1 ustawy, w szczególności gdy: (1) umowa deweloperska nie zawiera wymaganych elementów; (2) informacje zawarte w umowie nie są zgodne z prospektem informacyjnym lub załącznikami; (3) deweloper nie doręczył prospektu informacyjnego przed zawarciem umowy; (4) prospekt informacyjny nie zawiera wymaganych informacji; (5) informacje zawarte w prospekcie są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy; (6) deweloper nie zawarł mieszkaniowego rachunku powierniczego zgodnie z ustawą. Nabywca ma również prawo odstąpić, gdy deweloper nie przeniesie prawa własności w terminie określonym w umowie — po wyznaczeniu dodatkowego 120-dniowego terminu.
5.2	Warunki odstąpienia przez dewelopera	Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od doręczenia wezwania — chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. Deweloper ma również prawo odstąpić od umowy w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu lub do podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni — chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

## V. INNE INFORMACJE

### Pkt I — Zgoda banku/wierzyciela na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu

Nie dotyczy. Nieruchomość nie jest obciążona hipoteką.

### Pkt II — Możliwość zapoznania się z dokumentami

Nabywca ma możliwość zapoznania się w siedzibie dewelopera z następującymi dokumentami:

1. Aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości (KW SI1M/00093413/1);
2. Kopią aktualnego odpisu z KRS (nr KRS 0001210275);
3. Kopią pozwolenia na budowę (decyzja nr 170/2025; decyzja o przeniesieniu 2/P/2026);
4. Sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie 2 lata;
5. Projektem budowlanym;
6. Wzorem umowy deweloperskiej;
7. Niniejszym prospektem informacyjnym wraz z załącznikami;

### Pkt III — System gwarantowania depozytów Bankowego Funduszu Gwarancyjnego

Środki pieniężne zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym prowadzonym przez Bank Spółdzielczy w Halinowie podlegają ochronie Bankowego Funduszu Gwarancyjnego na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz.U. 2024 poz. 487 z późn. zm.).

- Limit ochrony gwarancyjnej: równowartość w złotych 100 000 EUR.
- Podwyższony limit: równowartość 200 000 EUR przez okres 3 miesięcy od dnia wpływu środków na rachunek w określonych przypadkach wskazanych w ustawie o BFG (m.in. sprzedaż nieruchomości mieszkalnej, wypłata odszkodowania, spadek).
- Termin wypłaty środków gwarantowanych: 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji.
- Waluta wypłaty: PLN.
- Szczegółowe informacje: [www.bfg.pl](http://www.bfg.pl)

### Pkt IV — Oddziały instytucji kredytowych z siedzibą w państwie członkowskim UE

Nie dotyczy. MRP prowadzony jest przez bank krajowy — Bank Spółdzielczy w Halinowie.

## **ZAŁĄCZNIKI**

1. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia
2. Wzór umowy deweloperskiej

*Pełna lista załączników (rzuty kondygnacji, rzuty poszczególnych lokali) zostanie dołączona do prospektu z częścią indywidualną dotyczącą wybranego lokalu.*

---

*Podpis dewelopera lub osoby uprawnionej do jego reprezentacji*

Łukasz Nowosada — Prezes Zarządu LN Estates Sp. z o.o.