

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

08.09.2025 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	MATTHAUS SP. Z O.O. S.K.A. KRS: 0000993841	
Adres	05-140 Serock, ul. Pułtуска 53 D	
Nr NIP i REGON	NIP: 536 194 53 45	REGON: 385254050
Nr telefonu	+48 505 200 007	
Adres poczty elektronicznej	biuro@mieszkaniaserock.pl	
Nr faksu	-	
Adres strony internetowej dewelopera	www.mieszkaniaserock.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie) BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO - 102 lokale	
Adres	05-140 Serock, ul. Zacisze 2
Data rozpoczęcia	15.06.2020 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	17.11.2021 r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO BUDOWA SZEŚCIU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH DWULOKALOWYCH W ZABUDOWIE SZEREGOWEJ - 12 lokali	
Adres	05-120 Legionowo, ul. Górnośląska 11
Data rozpoczęcia	01.05.2021 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	01.02.2022 r.

OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE
BUDOWA SZEŚCIU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH DWULOKALOWYCH W
ZABUDOWIE SZEREGOWEJ - 12 lokali

Adres	05-120 Legionowo, ul. Górnośląska 11
Data rozpoczęcia	01.05.2021 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	01.02.2022 r.

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Przeciwko deweloperowi nie prowadzono i nie prowadzi się postępowania egzekucyjnego na kwotę powyżej 100 000 zł
---	---

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	Działki położone w miejscowości Serock, gmina Serock, obręb 03: - 43/24 i 44/8 (H1); 43/25 i 44/9 (H2); 43/26, 43/28 i 44/10, 44/11 (H3); 43/29 i 44/12 (H4); 43/30 i 44/13 (H5); 43/31, 43/33 i 44/14, 44/15 (H6); - 53/19, 43/23, 43/27, 43/32 (droga); 43/12, 43/16, 43/17 (służebność)
Numer księgi wieczystej	- WA1L/00086975/4 (nieruchomość) - WA1L/00086976/1 (droga)
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	Nie dotyczy
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na	Brak informacji

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

² W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia nieruchomości



warunki życia ³		
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Serock - Uchwała 386/XXXIV/2021 z dnia 17 marca 2021 r.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała 756/LXXI/2023 z dnia 9 sierpnia 2023 r.
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy
	Inne ⁴	Brak
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usług nieuciążliwych (MN/U12)
	Maksymalna intensywność zabudowy	maksymalna intensywność zabudowy - 1,0
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna intensywność zabudowy - 1,0; minimalna intensywność zabudowy - 0,1
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,6
	Maksymalna wysokość zabudowy	11,0 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	30%

³ W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne

⁴ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach:

- 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
- 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,
- 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.

	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia: - zasad ochrony przyrody; - zasad ochrony dóbr kultury współczesnej; - granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych; - sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Jako podstawowy układ komunikacji drogowej ustala się tereny dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem objętym planem bezpośrednio z nim sąsiadujących. Obsługa komunikacyjna poszczególnych działek poprzez drogi publiczne sąsiadujące bezpośrednio z planem.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Dla infrastruktury technicznej ustala się: 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę: a) zaopatrzenie z sieci wodociągowej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, b) minimalną średnicę przewodów rozdzielczych sieci wodociągowej na DN 80 mm, c) zaopatrzenie z ujęcia Serock i Wierzbica, d) przy budowie sieci wodociągowej uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych, w tym w szczególności w zakresie lokalizacji hydrantów

		zewnętrznych; 2) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych: a) odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, b) minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej na DN 150, dla sieci grawitacyjnej c) odprowadzanie do oczyszczalni ścieków położonej w miejscowości Dębe; 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej bądź odprowadzanie powierzchniowe z dopuszczeniem budowy szczelnych zbiorników do gromadzenia wód deszczowych lub budowę wybranych, w zależności od warunków miejscowych, urządzeń retencyjno – infiltrujących odprowadzających wody do ziemi, takich jak: skrzynki i komory rozsączające, studnie chłonne, rigole, rowy, niecki lub zbiorniki, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, - minimalną średnicę sieci kanalizacji deszczowej na DN 150, dla sieci grawitacyjnej; 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nn, z dopuszczeniem rozbudowy o nowe stacje transformatorowe SN/nn, b) dla nowych, wewnętrznych stacji transformatorowych SN/nn budowę na wydzielonych działkach z dostępem do drogi publicznej, o minimalnej powierzchni 20 m², c) dopuszczenie budowy wewnętrznych stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną jeżeli zwrócone są w jej
--	--	---

		kierunku ścianą bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych, d) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, o mocy nieprzekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi; e) zakaz pozyskiwania energii elektrycznej z elektrowni wiatrowych; 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz: a) zaopatrzenie z sieci gazowej bądź ze źródeł indywidualnych, b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lokalizację urządzeń pomiarowych zużycia gazu w linii ogrodzeń od strony drogi obsługującej nieruchomość; 6) w zakresie dostarczania ciepła: a) dopuszczenie zaopatrzenia z sieci gazowej bądź z indywidualnych lub lokalnych źródeł, z dopuszczeniem pozyskiwania energii cieplnej z instalacji odnawialnych źródeł energii, o mocy nieprzekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi, b) zakaz pozyskiwania energii cieplnej z elektrowni wiatrowych; 7) w zakresie gospodarki odpadami gospodarowanie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami; 8) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz sytuowania stacji bazowych telefonii komórkowej i innych inwestycji z zakresu telekomunikacji, z zachowaniem przepisów odrębnych.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem	Przeznaczenie terenu	Działki w odległości do 100 m od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim przeznaczone są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usług nieuciążliwych (MN/U12; MN/U15), za wyjątkiem: - działki nr 39, obręb 03 - tereny zabudowy mieszkaniowej

deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵		wielorodzinnej (MW3) - działek 53/4, 43/11, 46,13 oraz fragmentu działki 45/3, obręb 03 - tereny dróg publicznych klasy D (KDD9)
	Maksymalna intensywność zabudowy	MW3 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,5 KDD9 - nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	MW3 - maksymalna intensywność zabudowy – 2,5; MW3 - minimalna intensywność zabudowy – 1,0; MW3 - maksymalna intensywność zabudowy, liczona dla kondygnacji nadziemnych – 1,5 KDD9 - nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	MW3 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,5 KDD9 - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 9,8 m do 15,0 m
	Maksymalna wysokość zabudowy	MW3 - do 15,0 m KDD9 - nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	MW3 - 25% KDD9 - nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	MW3 - minimum 1,2 miejsca na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej KDD9 - nie dotyczy
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	Funkcja zabudowy lub zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	Nie dotyczy
	usytuowania linii zabudowy	Nie dotyczy

⁵ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację "Brak planu"

zagospodarowania przestrzennego	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	wysokość zabudowy	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Cały teren w promieniu 1 km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego objęty jest Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego.
	decyzjach o warunkach	

zadaniem inwestycyjnym ⁶ zawarte w:	zabudowy i zagospodarowania terenu	Treści uchwał wraz załącznikami graficznymi znajdują w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy w Serocku w zakładce "Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego" pod adresem: www.bip.serock.pl/181,miejscowe-plany-zagospodarowania-przestrzennego Projekty uchwał w sprawie zmian Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego publikowane są w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy w Serocku w zakładce "Ogłoszenia" pod adresem: www.bip.serock.pl/75,ogloszenia
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	miejscowych planach odbudowy	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach

⁶ 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.

	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej w zakresie sieci przesyłowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU			
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*		nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*		nie*
Czy pozwolenie na budowę jest	tak*		nie*



zaskarżone			
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 1016/22 z dnia 19.07.2022 r. wydana przez Starostę Legionowskiego, przeniesiona na rzecz MATTHAUS SP. Z O.O. S.K.A. dnia 03.11.2023 r. Decyzja stała się ostateczna dnia 14.11.2023 r.		
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwolenie 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 2021 r. poz. 2351, 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 prac: 06.03.2024 r.		Planowane zakończenie prac: 31.03.2026 r.
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków		6
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)		- jeden budynek jednorodzinny w zabudowie szeregowej H1 - pięć budynków dwurodzinnych w zabudowie szeregowej H2, H3, H4, H5, H6 minimalny odstęp pomiędzy budynkami H i E: 23,0 m

			H i F: 23,0 m H i G: 23,0 m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	PN ISO 9836:1997		
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych - kredyt, środki własne, inne		100% - finansowanie z kapitałów i pożyczek udzielonych przez wspólników oraz w miarę postępu prac budowlanych z wpłat przyszłych nabywców lokali mieszkalnych określonych w umowach deweloperskich
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)		Polski Bank Spółdzielczy w Wyszkowie
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*		Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷		0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia	Środki nabywcy uruchamiane na rzecz dewelopera po odebraniu kolejnych etapów inwestycji		

⁷ 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. poz. 1177 oraz z 2023 r. poz. 1114) 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.

środków nabywcy	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Polski Bank Spółdzielczy w Wyszkowie
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	ETAP I - 25% - 31.07.2024 - przygotowanie placu budowy - wykonanie ław fundamentowych - wykonanie wylewki betonowej pod posadzkę na gruncie - wykonanie konstrukcji budynku ETAP II - 25% - 31.10.2024 - wykonanie więźby dachowej - wykonanie pokrycia dachu - montaż orynnowania ETAP III - 20% - 30.09.2025 - osadzenie stolarki okiennej - wykonanie instalacji elektrycznej - wykonanie ocieplenia ETAP IV - 20% - 31.12.2025 - wykonanie tynków wewnętrznych - wykonanie instalacji C.O. i wodno-kanalizacyjnej - wykonanie posadzek ETAP V - 10% - 31.03.2026 - wykonanie ogrodzeń, chodników i parkingów - podłączenie do sieci wodno-kanalizacyjnej, energetycznej i gazowej - odebranie budynków przez P.I.N.B.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Zmiana ceny może nastąpić jedynie w przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni lokalu względem jego planowanej powierzchni lub zmiany stawki podatku VAT - na zasadach określonych w umowie deweloperskiej.
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	Nabywca może odstąpić od Umowy: 1) w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia – w następujących przypadkach: a) jeżeli Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy; b) jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi

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	w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy; c) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie Informacyjnym lub w jego załącznikach; d) jeżeli informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania Umowy; e) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącym załącznik do Ustawy; 2) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę własności Działki Gruntu zabudowanej Budynkiem w terminie określonym w Umowie, przy czym przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy, Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120 (stu dwudziesto) dniowy termin na przeniesienie na Nabywcę własności Działki Gruntu zabudowanej Budynkiem, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy; 3) w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania stosownego zawiadomienia przesłanego Nabywcy przez Dewelopera w przypadku podwyższenia Ceny, spowodowanej podwyższeniem stawki podatku VAT; 4) 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, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy; 5) 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, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia; 6) w przypadku nie poinformowania przez Dewelopera Nabywcy, zgodnie z art. 12 ust. 2 Ustawy w terminie 10 (dziesięciu) dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem i przekazania Nabywcy oświadczenia banku, o którym mowa w art. 10 ust. 2 Ustawy Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy; 7) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Budynku na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy; 8) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy; 9) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.
INNE INFORMACJE	
I. Informacja o:	
1) zgodzie banku 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 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 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 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 zgodę banku 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 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 [do uzupełnienia po zawarciu umowy z bankiem],

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Polskim Banku Spółdzielczym w Wyszkanie, 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 (t. jedn. Dz.U. z 2022 r. poz. 2253).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Polskiego Banku Spółdzielczego w Wyszkanie,
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,

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

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 (t. jedn. Dz.U. z 2022 poz. 2324 ze zm.).

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.