Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

13.11.2026

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. Pułtuska 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	13.09.2021 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	01.02.2022 r.

OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE **BUDOWA DWUDZIESTU CZTERECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH DWULOKALOWYCH I TRZECH BUDYNKÓW JEDNOLOKALOWYCH W ZABUDOWIE SZEREGOWEJ - 51 lokali**	
Adres	05-140 Serock, ul. ks. J. Popiełuszki
Data rozpoczęcia	13.09.2023 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	03.06.2026 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]	Działka położona w miejscowości Izbica, gmina Serock, obręb Izbica: - **48/14** (budynek 48C, 48D) - **48/12** (budynek 48F, 48G) - **48/13** (droga)
Numer księgi wieczystej	- **WA1L/00095219/3** (nieruchomość) - **WA1L/00077554/1** (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 433/XLVIII/2024 z dnia 31 marca 2024 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 (MN15)
	Maksymalna intensywność zabudowy	maksymalna intensywność zabudowy - 0,6
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna intensywność zabudowy - 0,6; minimalna intensywność zabudowy - 0,05
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,3
	Maksymalna wysokość zabudowy	11,0 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	60%

[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, urządzania 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. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez drogi powiatowe.
	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) średnice przewodów rozdzielczych sieci wodociągowej do 250 mm, c) zaopatrzenie z ujęcia Jachranka, Skubianka, Borowa Góra 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) średnicę sieci kanalizacji sanitarnej od 160 mm c) odprowadzanie do oczyszczalni ścieków "Dębe"; 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej bądź odprowadzanie powierzchniowe z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, - średnicę sieci kanalizacji deszczowej od 300 mm; 4) w zakresie gospodarki odpadami unieszkodliwianie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami; 5) 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, wnętrzowych stacji transformatorowych SN/nn budowę na wydzielonych działkach z dostępem do drogi publicznej, o minimalnej powierzchni 20 m2, c) dopuszczenie budowy wnętrzowych 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) Dla wszystkich terenów MN dopuszcza się realizację instalacji fotowoltaicznych, o mocy wytwórczej nie większej niż 25 kW; 6) 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; 7) w zakresie dostarczania ciepła: a) zaopatrzenie ze źródeł indywidualnych; b) stosowanie systemów cieplnych wykorzystujących paliwa niskoemisyjne; 8) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz budowy sieci i obiektów.
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[5]	Przeznaczenie terenu	Działki w odległości do 100 m od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim przeznaczone są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN15), oraz: - działki nr 47, 48/15, obręb Izbica - tereny rolnicze (R2) - działka nr 81, obręb Izbica - Tereny rolnicze (R3) - działki nr 82/1, 82/2, obręb Izbica - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (1MNW) - działka 75, obręb Izbica - tereny dróg publicznych klasy Z (KDZ)
	Maksymalna intensywność zabudowy	R2, R3 - nie dotyczy 1MNW - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,5 KDZ - nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	R2, R3 - nie dotyczy 1MNW - maksymalna intensywność zabudowy – 0,5; 1MNW - minimalna intensywność zabudowy – 0,1; KDZ - nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	R2, R3 - nie dotyczy 1MNW - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,4 KDZ - nie dotyczy

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

	Maksymalna wysokość zabudowy	R2, R3 - nie dotyczy 1MNW - do 9,0 m KDZ - nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	R2, R3 - nie dotyczy 1MNW - 60% KDZ - nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	R2, R3 - nie dotyczy 1MNW - minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny 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 zagospodarowania przestrzennego	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
	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 zadaniem inwestycyjnym[6] zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Cały teren w promieniu 1 km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego objęty jest Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego. 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 Miejscowego 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 warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	uchwałach o obszarach	Brak informacji o przewidzianych

[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.

	ograniczonego użytkowania	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
	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	Brak informacji o przewidzianych

	realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	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 zaskarżone	~~tak*~~		nie*
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 219/26 z dnia 23.02.2026 r. dla budynku 48C i 48D wydana przez Starostę Legionowskiego. Decyzja stała się ostateczna dnia 24.02.2026 r. Decyzja nr 218/26 z dnia 23.02.2026 r. dla budynku 48F, 48G wydana przez Starostę Legionowskiego. Decyzja stała się ostateczna dnia 24.02.2026 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	Nie dotyczy		

zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ			
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy		
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie prac: 28.03.2026 r.		Planowane zakończenie prac: 31.12.2026 r.
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków		2
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)		- dwa budynki dwulokalowe w zabudowie bliźniaczej 48C i 48D -budynek jednorodzinny dwulokalowy 48F i 48G minimalny odstęp pomiędzy budynkami 48D i 48F: 13,6 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% - środki własne
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)		nie dotyczy
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 środków nabywcy	Środki nabywcy uruchamiane na rzecz dewelopera po odebraniu kolejnych etapów inwestycji		
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Polski Bank Spółdzielczy w Wyszkowie		
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	**ETAP I - 25%** - 30.04.2026 - przygotowanie placu budowy - wykonanie ław fundamentowych - wykonanie wylewki betonowej pod posadzkę na gruncie - wykonanie konstrukcji budynku **ETAP II - 25%** - 30.06.2026 - wykonanie więźby dachowej - wykonanie pokrycia dachu - montaż orynnowania **ETAP III - 20%** - 31.08.2026 - osadzenie stolarki okiennej - wykonanie instalacji elektrycznej - wykonanie ocieplenia **ETAP IV - 20%** - 31.10.2026 - wykonanie tynków wewnętrznych - wykonanie instalacji C.O. i wodno-kanalizacyjnej - wykonanie posadzek **ETAP V - 10%** - 31.12.2026		

[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.

	- wykonanie ogrodzeń, chodników i parkingów - podłączenie do sieci wodnej, 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 których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Nabywca 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 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 użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych 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 użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych 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 Wyszkowie, 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 Wyszkowie,
- 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.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	
Cena m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	
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	do 30.03.2027 roku

mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym		
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 jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	2 kondygnacje nadziemne
	Technologia wykonania	BUDYNEK - Ława fundamentowa, fundamenty z bloczków betonowych - Ściany zewnętrzne: gazobeton 18 cm - Ściany międzylokalowe: gazobeton 2x18 cm - Ściany działowe: gazobeton 12 cm - Ocieplenie zewnętrzne (styropian + klej + siatka) - Elewacja - pokrycie ścian zewnętrznych tynkiem - Konstrukcja dachu z zaimpregnowanego drewna - Pokrycie dachu blachodachówką - Ocieplenie podłogi i szlichta podłogowa - Tynki wewnętrzne gipsowe maszynowe kat. III - Ocieplenie stropu nad parterem wełną mineralną między krokwiami - Stolarka okienna PCV 3-szybowa, bez parapetów wewnętrznych - Parapety zewnętrzne z blachy - Drzwi wejściowe antywłamaniowe INSTALACJE WEWNĘTRZNE - Wodna - zakończona podejściami pod urządzenia w łazience i kuchni - Kanalizacyjna - podłączona do szamba, zakończona podejściami pod urządzenia w łazience i kuchni - Elektryczna - wraz z tablicą bezpiecznikową, zakończona podejściami pod montaż kontaktów i przełączników - Centralnego ogrzewania - rozprowadzone ogrzewanie podłogowe, zakończone podejściem do kotła c.o. - Gazowa - zakończona podejściem do kotła c.o. - Alarmowa - zakończona

		podejściami do elementów aktywnych - Internetowa - światłowód INSTALACJE ZEWNĘTRZNE - Przyłącza - prąd, gaz, woda, szambo betonowe - Rynny i rury spustowe z PCV
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	TERENY ZEWNĘTRZNE - Opaska wokół budynku - obrzeża wypełnione kamieniem - Wyprowadzenie wody i prądu na elewacji od strony ogrodu - Miejsca postojowe z kostki betonowej ażurowej - Ogrodzenie pomiędzy ogródkami z paneli stalowych
	Liczba lokali w budynku	2
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	2 dla każdego lokalu
	Dostępne media w budynku	prąd, gaz, woda, szambo własne
	Dostęp do drogi publicznej	dostęp do ul. Zegrzyńskiej zapewniony poprzez nabycie udziału w nieruchomości drogowej składającej się z działki nr 48/13 (droga)
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Zgodnie z załącznikiem do Umowy Deweloperskiej	
Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Zgodnie z załącznikiem do Umowy Deweloperskiej	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	do 31.01.2027 r.	

Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	do 31.03.2027 r.
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

MATTHAUS SP. Z O.O. S.K.A.
05-140 SEROCK, UL. PUŁTUSKA 53 D
REGON: 385254050 KRS: 0000993841
NIP: 536 194 53 45

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).