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

**Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego**

Data sporządzenia

Prospektu: Czerwiec 2025

Zadanie inwestycyjne nr 1

(BM1 + BM2)

# PROSPEKT INFORMACYJNY

**CZĘŚĆ OGÓLNA**

1. **DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **DANE DEWELOPERA** |  | |
| Deweloper | Śledzik Smolicki VP Invest Development Spółka Komandytowa  KRS: 0000261578 | |
| Adres | Ul. Trakt Lubelski 144 lok 3  04-790 Warszawa | |
| Numer NIP i REGON | 118 186 12 54 | 140662764 |
| Numer telefonu | 509 019 692 | |
| Adres poczty elektronicznej | [biuro@grupavp.pl](mailto:biuro@grupavp.pl), [vp@grupavp.pl](mailto:vp@grupavp.pl) | |
| Numer faksu |  | |
| Adres strony internetowej dewelopera | [www.zielonywawer.pl](http://www.zielonywawer.pl) | |

1. **DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA**

**HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA**

|  |  |
| --- | --- |
| **PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)** | |
| Adres | Mrągowska 7, 04-988 Warszawa |
| Data rozpoczęcia | 10.06.2016 |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie | 01.08.2017 |
| **PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO** | |
| Adres | Uszatki 1, 04-988 Warszawa |
| Data rozpoczęcia | 09.03.2018 |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie | 03.01.2020 |
| **PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO** | |
| Adres | Trakt Lubelski 144, 04-790 Warszawa |
| Data rozpoczęcia | 28.11.2018 |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie | 21.07.2021 |

|  |  |
| --- | --- |
| Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł | Nie |

1. **INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU** | | |
| Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego[[1]](#footnote-1)) | Marki, ul. Wenecka/ ul. Wczasowa 3, dz. 19/6 obręb 01-07 | |
| Numer księgi wieczystej | WA1W/00173556/7 | |
| 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]](#footnote-2)) | Nie dotyczy | |
| Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji  i wpływających na warunki życia3) | Brak    Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości) | |
| Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym | Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy | Dla obszaru, na którym zlokalizowana będzie przedmiotowa nieruchomość ma uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, budowa w oparciu o zasady dobrego sąsiedztwa. W dniu 09.04.2024 r. został wydany wypis z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego WPP.6727.453.2024. W dniu 7 maja 2025 roku została wydana decyzja zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany oraz udzielająca pozwolenie na budowę, znak: WAB.6740.13.8.2025 o numerze 303 pR/2025 wydana z upoważnienia Starosty Wołomina na spółkę Śledzik Smolicki VP Invest Development.  Cała planowana inwestycja na działce gruntu 19/6 będzie realizowana w trzech etapach i polegać będzie na budowie 5 budynków mieszkalnych, jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i wolnostojącej ( po 2 lokale w każdym).  Reklama inwestycji zgodnie z zapisem § 12 punkt 1 Umowy Deweloperskiej. |
| Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego |
| Miejscowy plan rewitalizacji |
| Miejscowy plan odbudowy |
| Inne4) |
| Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym | Przeznaczenie terenu | Teren przy ul. Weneckiej/ Wczasowej 3, działka nr ew. 19/6 z obrębu 01-07 znajduje się na terenie oznaczonym symbolem: 33 MU o przeznaczeniu: teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej |
| Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy | Max 700 m2 |
| Maksymalna wysokość zabudowy | Dla zabudowy mieszkaniowej: do trzech kondygnacji naziemnych to jest parter, piętro i mieszkalne poddasze |
| Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej | 50% |
| Minimalna liczba miejsc do parkowania | Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w budynku |
| Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu | Według miejscowego planu zagospodarowania |
| Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią | Nie dotyczy |

1. W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.
2. Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie:
   1. dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (Centralny Port Komunikacyjny),
   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.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 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 | Według miejscowego planu zagospodarowania |
| Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej | Planowaną inwestycję będzie podłączona do istniejącej miejskiej sieci inżynieryjnej wg umów zawartych między właściwą jednostką organizacyjną, a wnioskodawcą w zakresie:  zaopatrzenie w energię elektryczną,  zaopatrzenie w gaz,  zaopatrzenie w wodę,  zaopatrzenie w kanalizację.  Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV |
| 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[[3]](#footnote-3)) | Przeznaczenie terenu | Przeznaczenie terenu przy ul. Weneckiej/Wczasowej 3, z obrębu 01-07 znajduje się na terenie oznaczonym symbolem: 33 MU o przeznaczeniu: teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej |
| Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy |  |
| Maksymalna wysokość zabudowy | Dla zabudowy mieszkaniowej: do trzech kondygnacji naziemnych to jest parter, piętro i mieszkalne poddasze;  Dla zabudowy usługowej: do dwóch kondygnacji naziemnych. |
| Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej | Minimum 50% dla każdej działki inwestycyjnej przy czym na działkach nr 61,63,64,68,71,77,79,81,83,84,85,89,91,92,94,95, w obrębie 01-07 minimum 80 % dla każdej działki inwestycyjnej |
| Minimalna liczba miejsc do parkowania | Według miejscowego planu zagospodarowania |
| 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 | Nie dotyczy |
| Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu: | |
| gabaryty | Nie dotyczy |
| forma architektoniczna | Nie dotyczy |
| usytuowanie 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 |
| Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[[4]](#footnote-4)), zawarte w: | miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego | Nie dotyczy |
| studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy | Nie dotyczy |
| decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu | Nie dotyczy |
| decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach | Nie dotyczy |
| uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania | Nie dotyczy |
| miejscowych planach odbudowy | Nie dotyczy |
| mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego | Nie dotyczy |
| 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 | Nie dotyczy |
| decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej | Nie dotyczy |
| decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego | Nie dotyczy |
| decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych | Nie dotyczy |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej | Nie dotyczy |
| decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej | Nie dotyczy |
| decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej | Nie dotyczy |
|  | decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego | Nie dotyczy |
| decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej | Nie dotyczy |
| decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym | Nie dotyczy |
| **INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU** | |  |
| Czy jest pozwolenie na budowę | tak |  |
| Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne | tak |  |
| Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone |  | nie |
| Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał | Decyzja 303 pR/2025  z dnia 7 maja 2025 r,  Starosta Wołomiński |  |
| Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku | Planowana data 30.06.2027 r. |  |
| 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 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ | Zgłoszenie do PINB dnia 27.06.2025 r. |  |
| Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego | Planowana data 30.06.2027 r. |  |
| Planowany termin rozpoczęcia  i zakończenia robót budowlanych | 07.072025 r..- 30.06.2027 r. |  |
| Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego | Liczba budynków | Zadanie inwestycyjne nr 1:  2 budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej (po 2 lokale w każdym) (BM1 + BM2)  Pozwolenie na budowę obejmuje budowę:  5 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i wolnostojącej (po 2 lokale w każdym).  Przedsięwzięcie zostało podzielone na 3 zadania inwestycyjne (Zadanie inwestycyjne nr 1 – BM1 + BM2), Zadanie inwestycyjne nr 2 – BM3 + BM4), (zadanie inwestycyjne nr 3 – BM5) |
| Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami) | Minimalny odstęp między budynkami  8 m |
| Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego | Pomiar powierzchni lokalu mieszkalnego zostanie dokonany zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022-07 | |
| Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego | Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne | Wpłaty klientów w rachunek powierniczy |
| W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu) | Nie dotyczy |
| Środki ochrony nabywców | Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony w Mazowieckim Banku Spółdzielczym z siedzibą w Łomiankach | ----------------------------------------------- |
| Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny7) | 0,45% |
| Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy | Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy funkcjonuje zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (dalej: „Ustawa”) - art. 16-19 które stanowią  art. 16  1. W związku z realizacją przez dewelopera umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3, 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 przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz:  1) ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego albo  2) ceny lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego albo domu jednorodzinnego i lokalu użytkowego - w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3.  2. W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach, 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 prawa wynikające z umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.  3. W związku z realizacją przez dewelopera umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 pkt 2 lub 4, bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, z wyjątkiem kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów ostatniego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz:  1) ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego albo  2) ceny lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego albo domu jednorodzinnego i lokalu użytkowego - w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 2 lub 4.  4. Kwotę należną za realizację ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, o której mowa w ust. 3, bank wypłaca deweloperowi po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 pkt 2 lub 4, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.  art. 17  1. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 i 3.  2. W trakcie kontroli bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.  3. Koszty kontroli ponosi deweloper.  4. Kontrola obejmuje:  1) sprawdzenie, czy:  a) deweloper posiada tytuł własności albo prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne, albo zgodę właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości na wpis roszczeń nabywcy, o których mowa w art. 38 ust. 2, w przypadku gdy deweloper nie jest właścicielem albo użytkownikiem wieczystym nieruchomości,  b) wobec dewelopera nie zostało wszczęte postępowanie restrukturyzacyjne albo upadłościowe, przez weryfikację wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym oraz informacji zawartych w Krajowym Rejestrze Zadłużonych,  c) deweloper posiada pozwolenie na budowę albo dokonał zgłoszenia budowy, o której mowa w [art. 29 ust. 1 pkt 1](https://sip.lex.pl/#/document/16796118?unitId=art(29)ust(1)pkt(1)&cm=DOCUMENT) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu,  d) planowane przez dewelopera przeznaczenie środków, które będą wypłacone z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13,  e) wydatkowanie środków wypłaconych z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13,  f) deweloper nie zalega z podatkami i składkami na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne,  g) deweloper uregulował wymagalne i bezsporne zobowiązania pieniężne wobec wykonawców lub podwykonawców,  h) deweloper dokonał wpłaty składki, o której mowa w art. 49, w należnej wysokości,  i) deweloper nie zalega ze zobowiązaniami wobec nabywców, którzy w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego odstąpili od umowy na podstawie art. 43 ust. 1-6,  j) deweloper nie zalega wobec Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego ze zobowiązaniem wynikającym z realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywcy w sytuacji, o której mowa w art. 48 ust. 1 pkt 6;  2) ustalenie przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, czy deweloper zakończył określony w harmonogramie etap realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, polegające w szczególności na sprawdzeniu:  a) wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy,  b) udokumentowania faktycznego zaawansowania robót budowlanych na poziomie wymaganym dla kontrolowanego etapu,  c) uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy - w przypadku zakończenia robót budowlanych.  5. Czynności kontrolne, o których mowa w ust. 4 pkt 1 lit. d, f, g, i oraz j, są wykonywane na podstawie oświadczeń dewelopera.  6. Przed dokonaniem wypłaty środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 3 Ustawy, bank przeprowadza czynności kontrolne, o których mowa w ust. 4 pkt 1 lit. a, b, d oraz f-j oraz pkt 2, oraz przeprowadza weryfikację posiadania przez dewelopera:  1) decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub zawiadomienia o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu, oraz  2) zaświadczenia o samodzielności lokalu - w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2 lub 3.  7. W przypadku:  1) negatywnej oceny jednego z elementów określonych w ust. 4 pkt 1 lit. a, c-e oraz h lub pkt 2,  2) braku oświadczeń dewelopera, na podstawie których są wykonywane czynności kontrolne, o których mowa w ust. 4 pkt 1 lit. f, g, i oraz j,  3) wszczęcia wobec dewelopera postępowania restrukturyzacyjnego albo upadłościowego, o którym mowa w ust. 4 pkt 1 lit. b  - bank wstrzymuje wypłatę środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3, i wyznacza deweloperowi termin na usunięcie nieprawidłowości.  8. Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3, wyłącznie po usunięciu nieprawidłowości, o których mowa w ust. 7.  9. Bank może dokonać kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3, także w zakresie szerszym niż określony w ust. 4, jeżeli wynika to z umowy zawartej z deweloperem.  art. 18  1. W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przez jedną ze stron, bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od jednej z tych umów.  2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez syndyka na podstawie [art. 98](https://sip.lex.pl/#/document/17021464?unitId=art(98)&cm=DOCUMENT) ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1228 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 1080 i 1177) lub przez zarządcę w trybie [art. 298](https://sip.lex.pl/#/document/18208902?unitId=art(298)&cm=DOCUMENT) ustawy z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne (Dz. U. z 2020 r. poz. 814 i 1298 oraz z 2021 r. poz. 1080 i 1177).  art. 19  1. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, innego niż na podstawie art. 43, strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym.  2. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa w ust. 1. | |
| Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy | Mazowiecki Bank Spółdzielczy z siedzibą w Łomiankach |  |
| Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego  I ETAP  (do 31.07.2025 r.)  II ETAP  (do 31.10.2025 r.)  III ETAP  (do 30.11.2025 r.)  IV ETAP  (do 31.03.2026 r.)  V ETAP  (do 15.05.2026 r.)  VI ETAP  (do 15.06.2026 r.)  VII ETAP  (do 30.09.2026 r.)  VIII ETAP  (do 30.06.2027 r.) | 20%  Zakup gruntu 80%,  Prace projektowe,  Pozwolenie na budowę,  Geodezyjne wytyczenie budynków,  Wytyczenie zdjęcia humusu,  Wykonanie ogrodzenia placu budowy.  20%  Zakup gruntu 20%,  Wykonanie zaplecza budowy,  Wykonanie wykopu bez zasypek,  Wykonanie fundamentów pod budynek,  Wykonanie utwardzenia drogi dojazdowej,  Zakończenie stanu zero.  10%  Zakończenie konstrukcji przyziemia,  Wykonanie konstrukcji kondygnacji (parter) bez ścian działowych,  Wykonanie stropu nad parterem.  10%  Wykonanie konstrukcji kondygnacji piętra bez ścian działowych,  Wykonanie stropu nad piętrem.  10%  Montaż okien  10%  Wykonanie instalacji elektrycznej,  Wykonanie dachu (bez ocieplenia),  10%  Wykonanie tynków wewnętrznych,  Wykonanie instalacji hydraulicznej bez CO,  Ocieplenie budynku (bez elewacji).  10%  Wykonanie elewacji zewnętrznej z obróbkami blacharskimi,  Ocieplenie dachu,  Wykonanie wylewki,  Zaświadczenie o braku sprzeciwu do zawiadomienia o zakończeniu budowy z PNIB. |  |
| Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji | Cena nie będzie podlegać waloryzacji, z tym, że w przypadku, gdy stawka podatku od towarów i usług ulegnie zmianie, wskazana w ustępie 1 niniejszego paragrafu kwota brutto obejmująca podatek od towarów i usług, określona zostanie według stawki tego podatku, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. | |

7) Zgodnie z art. 49 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) 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. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r.o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

\* Niepotrzebne skreślić.

|  |  |
| --- | --- |
| **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 dewelo- perskiej 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 | 1.Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo 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 (dalej „Ustawa”):   1. jeżeli umowa deweloperska, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35; 2. jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikami, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2; 3. jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 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; 5. jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6. w przypadku nie przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej, w terminie wynikającym w tej umowy; 7. 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; 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; 9. w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie; 10. w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11; 11. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15; 12. jeżeli syndyk zażądał wykonania upadłości na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe; 13. W przypadku, gdy zwłoka Dewelopera dotycząca wydania lokalu będącego przedmiotem umowy deweloperskiej przekroczy o 90 dni kalendarzowych termin wydania wskazany w umowie deweloperskiej. Nabywca może odstąpić od niniejszej umowy, nie później jednak niż w terminie do dnia **……**   Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej stosownie do treści art. 43 ust. 7 i 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie prac nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym, tj.:   1. w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 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 albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba, że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej;   W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej.  Ponadto:   1. stosownie do § 3a Umowy deweloperskiej w cenie zawarty jest podatek VAT, który w odniesieniu do sprzedaży lokali mieszkalnych i pomieszczeń przynależnych na dzień zawarcia Umowy wynosi 8%, strony ustalają, że w przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawnych, odnośnie wysokości stawek podatku od towarów i usług, w trakcie obowiązywania Umowy, cena wyliczona w § 3a Umowy ulegnie odpowiedniej zmianie z tego wynikającej. W przypadku, gdy cena ulegnie zwiększeniu w związku z podwyższeniem stawki podatku od towarów i usług VAT, Nabywcy będzie przysługiwać prawo do odstąpienia od niniejszej umowie w terminie 7 dni od dnia powiadomienia go przez Dewelopera o zmianie stawki podatku od towarów i usług VAT, ale nie później niż w terminie do dnia **……** roku. Deweloper zobowiązuje się do poinformowania Nabywcy o zmianach w zakresie wysokości podatku VAT w terminie do 30 dni od dnia ich wejścia w życie. Przy czym oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej z wyżej wymienionej przyczyny będzie skuteczne, jeśli będzie zawierać zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi;   Inne zapisy wynikające z aktu notarialnego – umowy deweloperskie  W przypadku odstąpienia Kupujący zobowiązany jest dołączyć do oświadczenia o odstąpieniu oświadczenie, z notarialnie poświadczonymi podpisami, o wyrażeniu bezwarunkowej zgody na wykreślenie roszczeń z tytułu zawartej umowy deweloperskiej z księgi wieczystej prowadzonej dla inwestycji. |
| **INNE INFORMACJE** | |
| I. Informacja o:   1. zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe 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 bez obciążeniowe 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 bez obciążeniowe 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 bez obciążeniowe 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:    1. prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,    2. 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:   1. zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe 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 bez obciążeniowe 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, 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, zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe 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 lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje. |
| III. Informacja:  Środki pieniężne zgromadzone w Mazowieckim Banku Spółdzielczym 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 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).    Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:   * ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Mazowieckiego Banku Spółdzielczego, * 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, * Mazowiecki Bank Spółdzielczy korzysta także z następujących znaków towarowych:   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 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177).  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. |

**Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera**

**…...………………………………….**

**Załączniki:**

1. Rzut 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. Plan osiedla.
4. Specyfikacja stanu deweloperskiego

1. ) Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie. [↑](#footnote-ref-1)
2. ) W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości. [↑](#footnote-ref-2)
3. ) W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”. [↑](#footnote-ref-3)
4. ) 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. [↑](#footnote-ref-4)