

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego		
		Data 27.11.2024
PROSPEKT INFORMACYJNY PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO TRZY BRZÓZKI, UL. Trzech Brzózek		
CZĘŚĆ OGÓLNA		
I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA		
Deweloper	Smart Home Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, KRS0000847295	
Adres	02-566 Warszawa, ulica Puławska 12/ 3	
Nr NIP i REGON	NIP: 5213900055	REGON: 386392469
Nr telefonu	+48 725 200 454	
Adres poczty elektronicznej	szymon.d.skrzypiec@gmail.com , biuro.smart01@gmail.com	
Nr faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	brak	
II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA		
HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA		
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)		

Adres	Stanowice obok Strzegomia (58-141), ul. Olszańska
Data rozpoczęcia	15.10.2019 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	I Etap – 25 lipca 2022 r., II Etap – 09 maj 2023 r.
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	
Adres	Stanowice obok Strzegomia (58-141), ul. Olszańska

Data rozpoczęcia	15.10.2019 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	I Etap – 25 lipca 2022 r., II Etap – 09 maj 2023 r.
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	nie

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU

Adres i nr działki ewidencyjnej i numeru obrębu ewidencyjnego	Województwo mazowieckie, powiat piaseczyński, gmina Piaseczno, wieś Henryków-Uroczę, ul. Trzech Brzózek działka 188/ 7, obręb 0015 Henryków-Uroczę
Nr księgi wieczystej	WA5M/ 00431431/2
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	brak wpisów
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	nie dotyczy
Informacje dotyczące obiektów istniejących	W sąsiedztwie inwestycji przeważa zabudowa jednorodzinna.

położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia		
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym		Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji
	Plan ogólny gminny	brak
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	UCHWAŁA NR 690/ XXXII/2020 RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE z dnia 16 grudnia 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Henryków Uroczę – etap II
	Miejscowy plan odbudowy	nie dotyczy
	Inne	nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	19MNU 1) przeznaczenie: a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, b) zabudowa usługowa nieuciążliwa.
	Maksymalna intensywność zabudowy	0,5
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	0,5
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	19MNU 30% powierzchni działki
	Maksymalna wysokość zabudowy	19MNU

		- budynków z dachem wysokim - 11,0 m, - budynków z dachem płaskim - 8,0 m, - garaży i budynków gospodarczych - 6,0 m.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	19MNU 70%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	19MNU minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	W zakresie ochrony środowiska: 1. Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących, zgodnie z obowiązującymi przepisami, znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: 1) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą, 2) zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą, 3) zabudowy magazynowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą, 4) garaży i parkingów samochodowych, 5) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń, 6) obiektów infrastruktury technicznej. 2. Zakazuje się lokalizowania obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii zgodnie z przepisami odrębnymi. 3. Zakazuje się zanieczyszczania, gromadzenia i składowania na powierzchni gleb niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów

		niebezpiecznych dla zdrowia. 4. Nakazuje się zachowanie istniejącej, wartościowej przyrodniczo zieleni wysokiej, w tym pojedynczych drzew i zadrzewienia. 5. Dopuszcza się usuwanie drzew kolidujących z realizacją inwestycji w tym inwestycji celu publicznego. 6. Wskazuje się granice ochrony systemu przyrodniczego gminy, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązuje zakaz zabudowy.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	1. W obszarze objętym planem występują stanowiska archeologiczne, ujęte w ewidencji zabytków archeologicznych o nr ew. AZP 61-65/ 28, 62-65/ 16, 62-65/ 18, oznaczone na rysunku planu jako strefy ochrony konserwatorskiej. 2. Na terenach położonych w granicach ww. stref obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony zabytków.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZL, 2ZL, 3ZL ustala się: 1) przeznaczenie - tereny lasów 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: a) zachowanie i ochrona terenów leśnych zgodnie z zasadami gospodarki leśnej, b) zakazuje się zabudowy i zagospodarowania nie związanego z

		przeznaczeniem terenów, c) zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych z wyjątkiem takich których treści obejmują: mapy, plany najbliższej okolicy, informację turystyczną, informację historyczną.
	Warunki i szczególne zasady obsługi w zakresie komunikacji	Plan ustala publiczny układ komunikacji drogowej złożony z: dróg klasy zbiorczej oznaczonych symbolem KDZ, dróg klasy lokalnej oznaczonych symbolem KDL, dróg klasy dojazdowej oznaczonych symbolem KDD oraz publicznego ciągu pieszo – jezdni oznaczonego symbolem KPJ, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu. Plan ustala niepubliczny układ komunikacji drogowej złożony z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu. W zakresie urządzania terenów komunikacji: 1) zakazuje się zjazdów z drogi 1 KDZ (ul. Gromadzka) z wyjątkiem wskazanych skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu; 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek poprzez drogi wewnętrzne, nie oznaczone na rysunku planu o minimalnej szerokości 8,0 m; 3) w wypadku nieprzelotowego zakończenia drogi wewnętrznej wymienionej w pkt. 2 ustala się wykonanie placu do zawracania o wymiarach min. 12,5m. x 12,5m; 4) dopuszcza się realizację poszerzonych wjazdów bramowych wycofanych w głąb działki w przypadku zjazdu z drogi o

		szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 10,0 m; 5) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych; 6) na terenach układu komunikacyjnego, wyznaczonego na rysunku planu, do czasu jego realizacji dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	W zakresie infrastruktury technicznej: 1) sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg; 2) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą terenu a nieprzekraczalną linią zabudowy; 3) dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem; 4) w przypadkach określonych w pkt. 2 i 3 należy uwzględnić ograniczenia i zakazy w lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach lasów oznaczonych symbolem ZL wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych; 5) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej w przypadku, gdy nastąpi kolizja z projektowaną zabudową, obiektami i

		zagospodarowaniem terenu przewidzianymi w planie do realizacji oraz budowę i rozbudowę jej elementów w miarę występowania potrzeb związanych z zabudową terenu przy spełnieniu uwarunkowań wynikających z 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 deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	Maksymalna intensywność zabudowy	0,5 oraz 0,4
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	0,5 oraz 0,4
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	17MN/ U, 18MN/ U, 20MN/ U zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca oraz zabudowa usługowa nieuciążliwa – 30% powierzchni działki 18MN 19MN zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca – 30% powierzchni działki
	Maksymalna wysokość zabudowy	17MN/ U, 18MN/ U, 20MN/ U, 18MN 19MN maksymalna wysokość: - budynków z dachem wysokim - 11,0 m, - budynków z dachem płaskim - 8,0 m, - garaży i budynków gospodarczych - 6,0 m.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	17MN/ U, 18MN/ U, 20MN/ U, 18MN 19MN co najmniej 70%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	17MN/ U, 18MN/ U, 20MN/ U, 18MN 19MN 1) minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie

		mieszkaniowej jednorodzinnej; 2) minimum 3 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług oraz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde dodatkowe rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług; dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej niż 100 m² minimum 2 miejsca do parkowania W przypadku realizacji na działce funkcji łączącej zabudowę mieszkaniową i usługi, miejsca do parkowania należy obliczać oddzielnie dla każdej z funkcji i zsumować.
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	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	nie dotyczy

	odrębnych	
	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, zawarte w:	miejsowych planach zagospodarowania przestrzennego	brak
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	brak
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	brak
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	brak
	miejsowych planach odbudowy	brak
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	brak
	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	Rozbudowa i przebudowa skrzyżowania ulicy Społecznej z ulicą Gromadzką w miejscowości Henryków-Uroczę. Inwestycja zakłada budowę ronda, przebudowę sieci wodociągowej i teletechnicznej. Poprawienie zagospodarowania wody opadowej w rejonie skrzyżowania poprzez budowę kanalizacji deszczowej. Powstaną nowe chodniki i nowoczesne oświetlenie

		drogowe. W ramach inwestycji powstanie pętla autobusowa, która zapewni możliwość postoju nawet 4 autobusów przegubowych jednocześnie, co z pewnością wspomoże gminy powiatu piaseczyńskiego w rozwoju sieci transportu publicznego. Rozbudowa drogi powiatowej nr 2836W w miejscowości Henryków-Uroczę
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	brak
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Realizacja kanalizacji sanitarnej oraz sieci wodociągowej w m. Henryków - Uroczę, Szczakioraz Wólka Pracka w latach 2024-2029 Uchwała nr 1522/ LXXX/2024 Rady Miejskiej w Piasecznie
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze	brak

	naftowym	
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	Starosta Piaseczyński decyzja nr 104/ 2022 z dn. 24.01.2022	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku		
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		
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy, budynki w budowie.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie prac budowlanych 11.2024 Zakończenie prac budowlanych 30.09.2026	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego wraz z urządzeniami budowlanymi w tym z instalacją gazową
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Nie dotyczy
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Norma PN-ISO 9836:2015-12	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Planowana struktura finansowania: 27,5% - środki własne 72,5% - wpłaty od klientów/ kredyt bankowy
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	

	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*		
Środki ochrony nabywców	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,45%		
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	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, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny lokalu mieszkalnego. W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, 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 w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego przed wypłatą środków pieniężnych.			
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Piasecznie - PSBank ul. Kościuszki 23 05-500 Piaseczno			
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Nr etapu	Etapy realizacji inwestycji	Procentowy szacunkowy podział kosztów [%]	
	I	Zakup gruntu cz. 1, prace ziemne	25%	30.11.2024
	II	Zakup gruntu cz. 2, koszty około zakupowe, przygotowanie placu budowy, stan zero budynku, ściany zewnętrzne parteru	15%	31.12.2024

	III	Strop nad pierwszą kondygnacją, ściany zewnętrzne piętra, nadproża, schody, ściany szczytowe, kominy i ściany działkowe	17%	15.07.2025
	IV	Dach spadowy, stropodach (ocieplenie, wykończenie, hydroizolacja i obróbki blacharskie), stolarka okienna, montaż drzwi zewnętrznych, montaż bram garażowych, instalacje elektryczne	15%	31.12.2025
	V	Tynki wewnętrzne, ocieplenie budynku i okładziny elewacji, montaż szamb, ocieplenie poddasza, przyłącza, instalacje hydrauliczne, ocieplenie podposadzkowe	18%	30.04.2026
	VI	Montaż ogrzewania (bez kotłowni), posadzki, wyposażenie kotłowni, sufity podwieszane w standardzie G-K, zagospodarowanie terenu, obsługa geodezyjna i odbiory budynków, oddanie budynków do użytkowania	10%	30.09.2026
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	W przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawnych dotyczących stawek podatku VAT w trakcie trwania niniejszej umowy, Cena może ulec zmianie w zakresie proporcjonalnym do skutków tych zmian. W przypadku wystąpienia konieczności dokonania dopłat przez Nabywcę, Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 14 (czternastu) dni kalendarzowych od otrzymania przez Nabywcę zawiadomienia o odpowiedniej korekcie ceny sprzedaży, nie później jednak niż w terminie do dnia, do którego ma			

	nastąpić zawarcie przyrzeczonej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży.
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 O 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 ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5: • jeżeli umowa deweloperska albo umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej, • jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo 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 Deweloperskiej, • jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy, zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy Deweloperskiej, prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, • jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej albo umowy, • jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy Deweloperskiej, • w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę odrębnej własności Lokalu wraz z prawami związanymi, w terminie określonym w umowie deweloperskiej albo umowie. W przypadkach, o których mowa w pkt 1 – 5 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120 (sto dwudziestodniowy) dniowy termin na przeniesienie własności Lokalu wraz z prawami z nim związanymi, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będą uprawnieni do odstąpienia od niniejszej

umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia, której wysokość będzie równa wysokości 0,01% Ceny za każdy dzień opóźnienia licząc od dnia, w którym upłynął termin na przeniesienie własności Lokalu wraz z prawami z nim związanymi, do dnia odstąpienia od umowy bądź przeniesienia na Nabywcę własności Lokalu wraz z prawami z nim związanymi.

Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli:

- zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu wraz z prawami z nim związanymi złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi,
- zawiera wskazanie numeru rachunku bankowego przeznaczonego do zwrotu wpłat,
- w przypadku zaciągnięcia przez Nabywcę kredytu w banku hipotecznym, jeżeli do oświadczenia dołączona będzie zgoda tego banku na wykreślenie jego roszczenia o wpis hipoteki jednocześnie z wyodrębnieniem Lokalu.

W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Nabywcę w sytuacjach określonych powyżej, wpłaty dokonane przez Nabywcę zostaną zwrócone Nabywcy niezwłocznie, nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania przez Dewelopera skutecznego oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy.

Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczeń pieniężnych w terminie lub wysokości określonych w niniejszej umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.

Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub niestawienia się Nabywcy do podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę własność Lokalu wraz z prawami z nim związanymi, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera w przypadkach określonych powyżej, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu wraz z prawami z nim związanymi,

złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi i dostarczyć ją Deweloperowi w terminie 7 dni od otrzymania oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu od niniejszej umowy.

W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera w przypadkach określonych powyżej, Deweloper będzie uprawniony do potrącenia z wpłaconych przez Nabywcę kwot:

- odsetek ustawowych za opóźnienie, w przypadku odstąpienia z powodu niespełnienia przez Nabywcę świadczeń pieniężnych w terminie lub wysokości określonych w niniejszej umowie,
- kary umownej w wysokości 0,01% kwot należnych zgodnie z Harmonogramem Płatności za każdy dzień opóźnienia, w przypadku odstąpienia z powodu niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub niestawienia się Nabywcy do podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę własność Lokalu wraz z prawami z nim związanymi,
- kary umownej za nieterminowe doręczenie zgody na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu wraz z prawami z nim związanymi, w wysokości 0,01% Ceny Lokalu za każdy dzień opóźnienia.

Pozostała część wpłaconych przez Nabywcę kwot zwrócona zostanie Nabywcy w terminie 30 dni od dnia doręczenia Deweloperowi oświadczenia Nabywcy w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w którym:

- wyrazi zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności Lokalu wraz z prawami z nim związanymi,
- wskaże numer rachunku bankowego przeznaczony do zwrotu wpłat,
- w przypadku zaciągnięcia przez Nabywcę kredytu w banku hipotecznym, do oświadczenia dołączy zgodę tego banku na wykreślenie jego roszczenia o wpis hipoteki jednocześnie z wyodrębnieniem Lokalu.

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

- 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;

- 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:

- aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 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;
- 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;
- sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- projektem budowlanym;

- decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- dokumentem potwierdzającym:
 - 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 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,
 - 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 o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:

- Środki pieniężne zgromadzone w Polskim Banku Spółdzielczym w Piasecznie, 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 **Banku Spółdzielczego**

Piasecznie

- 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 oddania 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,
- **Bank Spółdzielczy w Piasecznie** 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/](https://www.bfg.pl/).

IV. 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.