

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	AŻ DEWELOPER SP. Z O. O.	
Adres	Ul. Dobra 48 05-075 Warszawa	
Numer NIP REGON	NIP, 9522268172	REGON, 541279500
Numer telefonu	501 060 939, 512 374 723	
Adres poczty elektronicznej	biuro@azdeweloper.pl	
Numer faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	Brak	

II. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres i numer działki ewidencyjnej i obrębu ¹⁾	Ul. Makowska 23, działka ew. nr 20 z obrębu 3-07-12
Numer księgi wieczystej	KW nr WA6M/00179474/7
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o	Brak obciążeń

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

wpis w dziale czwartym księgi wieczystej		
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²²⁾	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³³⁾	W promieniu 1 km brak takich obiektów.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Ramowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Gocławka Północnego zatwierdzonym uchwałą nr XC/2662/2010 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 23.09.2010r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego nr 201 z dn. 04.12.2010 poz. 5771 Inwestycja znajduje się na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług – oznaczone w planie symbolem 64MN(U) Gminny program rewitalizacji m. st. Warszawy do roku 2030 Brak miejscowego planu odbudowy.
	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan rewitalizacji	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne ⁴⁴⁾	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, zgodnie z §4 ust.7, oznaczone na Planie symbolem 64MN(U)
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Wskaźnik minimalnej intensywności i zabudowy 0,01

²²⁾ W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

³³⁾ W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

⁴⁴⁾ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawie:

- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (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, ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

		Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1.0
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy – 12m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 40%.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dla zabudowy mieszkaniowej 1 miejsce parkingowe dla 1 mieszkania, nie mniej jednak niż 1 miejsce na 60m powierzchni użytkowej mieszkania.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zakaz lokalizacji obiektów o uciążliwej funkcji produkcyjnej oraz zakaz lokalizacji innych obiektów mogących powodować stałe bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu, Ewentualna uciążliwość dla środowiska wywołana przez obiekty usługowe i inne nie może wykraczać poza teren lokalizacji obiektu w tym samym wywoływać konieczności ustanawiania strefy ochronnej, Obiekty usług produkcyjnych, baz, magazynów i składów traktowane będą jako mogące pogorszyć stan środowiska, Podejmowanie działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzaniem do atmosfery substancji zanieczyszczających powietrze jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnej emisji (na podstawie Rozporządzenie MOSZNiL z dnia 16.02.1990 r. w sprawie ochrony powietrza atmosferycznego przed zanieczyszczeniami).
	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	Obsługa komunikacyjna z otaczających ulic według §13 ust. 2-5;
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Z mediów miejskich na warunkach określonych w §14 ust. 1-10: - w wodę z miejskiej sieci wodociągowej z ulicy 7KDL (Makowskiej); - w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej z ulicy 7KD-L(Makowskiej); - odprowadzanie ścieków bytowych i wód opadowych z zastrzeżeniem §14 ust.4 pkt.2,3 i 4 do miejskiej sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej 7KD-L(Makowskiej); - zaopatrzenie w gaz z miejskiej sieci gazowej z ulicy 7KD-L(Makowskiej); - zaopatrzenie w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej 7KD-L (Makowskie) oraz dopuszcza się stację transformatową wewnętrzną typu miejskiego; - obsługa telekomunikacyjna z miejskiej sieci z 7KD-L (Makowskiej); Dopuszcza się: - wodę z ujęć własnych do podlewania ogródków; - zaopatrzenie w ciepło według § 14 ust.5 pkt.1; - instalacje urządzeń radiokomunikacyjnych według §14 ust.10 pkt.2; Zakazuje się zlokalizowania: - kanalizacji indywidualnej oraz zbiorników bezodpływowych; - napowietrznych linii elektroenergetycznych; Napowietrznych linii telekomunikacyjnych;
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego	Przeznaczenie terenu	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, zgodnie z §4 ust.7, oznaczone na Planie symbolem 64MN(U)
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Wskaźnik minimalnej inwestycji zabudowy 0,01

przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ^{5*}		Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy – 12m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 40%.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dla zabudowy mieszkaniowej 1 miejsce parkingowe dla 1 mieszkania, nie mniej jednak niż 1 miejsce na 60m powierzchni użytkowej mieszkania.
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

^{5*} W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości ⁶⁵⁾ , zawarte w:	miejsowych planach zagospodarowania przestrzennego	Brak
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Brak
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak
	decyzjach 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	Brak
	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 budowli przeciwpowodziowych	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak

⁶⁵⁾ Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

	decyzja o 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 naftowym	Brak
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak ^{7*}	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja Nr 199/PPD/PB2024 Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	30.11.2026.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	29.05.2025-30.11.2026.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	4
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Jednorodzinny dwu lokalowy Odstęp 5,50 metrów
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Według normy PN-ISO 9836:2022-07	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne

^{7*} Niepotrzebne skreślić.

deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	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 ⁸⁶⁾	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Rachunek powierniczy otwarty – otwarty rachunek powierniczy służyć będzie do gromadzenia i przechowywania środków pieniężnych powierzonych przez Nabywcę na podstawie umowy deweloperskiej. Nabywca będzie posiadał indywidualny numer rachunku. Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na otwarty Rachunek Powierniczy po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie. Przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz dewelopera i po potwierdzeniu przez wyznaczoną przez Bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Polski Bank Spółdzielczy w Wyszkuwice adres: ul. Tadeusza Kościuszki 5 07-200 Wyszkuwice	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap I (25% inwestycji): etap został zrealizowany do dnia 30.06.2025 roku i obejmował zakup gruntu pod inwestycję 35%, opracowanie dokumentacji budowlanej wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę. Etap II (25% inwestycji): etap zostanie zrealizowany do dnia 30.04.2026 roku i będzie obejmował zakup gruntu pod inwestycję 35%, wykonanie prac ziemnych (wykopy pod fundamenty), wykonanie fundamentów poziom zero, wykonanie ścian zewnętrznych, ścian nośnych, stropy nad kondygnacją I, II. Etap III (25% inwestycji): etap zostanie zrealizowany do dnia 31.07.2026 roku i będzie obejmował zakup gruntu pod inwestycję 30%, wykonanie ścian zewnętrznych, ścian nośnych, stropy nad kondygnacją III. Wykonanie ścian zewnętrznych, ścian nośnych strychu. Wykonanie dachu wraz z pokryciem, wykonanie dachu zielonego, wykonanie instalacji wodno-kanalizacyjnej, instalacji elektrycznej.	

⁸⁶⁾ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U.) 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 ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

	Etap IV (15% inwestycji): etap zostanie zrealizowany do dnia 30.09.2026 roku i będzie obejmował montaż stolarki okiennej, wykonanie tynków, posadzek, elewacji, kotłowni wraz z montażem kotłów. Etap V (10% inwestycji): etap zostanie zrealizowany do dnia 30.11.2026 roku i będzie obejmował wykonanie ogrodzenia i zagospodarowanie terenu, przyłącza (wod.-kan., gaz, prąd), kostka, drzwi wejściowe, uzyskanie z PINB zaświadczenia o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu do rozpoczęcia użytkowania obiektu.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	1/ Cena nie podlega waloryzacji o wskaźnik inflacji. 2/ Cena całkowita lokalu określona w umowie może ulec zmianie (zmniejszeniu lub zwiększeniu) w zakresie proporcjonalnym do zmiany stawek podatku VAT. W przypadku podwyższenia stawki podatku VAT powyżej 8% (osiem procent) mającej wpływ na wysokość ceny Lokalu, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni licząc od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o dokonaniu zmiany z powyższej przyczyny Ceny za Lokal. W przypadku zmiany (zmniejszenia lub zwiększenia) Ceny całkowitej określonej w umowie, wynikającej ze zmiany stawek podatku VAT i nieskorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia od umowy, Deweloper doręczy Nabywcy nowy harmonogram płatności, uwzględniający zmianę stawki podatku od towarów i usług (VAT). 3/ W przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni użytkowej Lokalu (lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniem przynależnym) – plus/minus 1% (jeden procent) – między powierzchnią wskazaną w umowie, wynikającą z dokumentacji projektowej, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej, nie będzie ona uwzględniona przez strony w końcowym rozliczeniu łącznej Ceny za Lokal. W przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni użytkowej Lokalu (lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniem przynależnym) – większej niż plus/minus 1% (jeden procent) – między powierzchnią wskazaną w umowie, wynikającą z dokumentacji projektowej, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 dni od dnia w którym Deweloper poinformował Nabywcę o powierzchni Lokalu wynikającej z inwentaryzacji powykonawczej. W przypadku gdy różnica pomiędzy projektowaną powierzchnią użytkową Lokalu (lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniem przynależnym) a powierzchnią użytkową wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej (powierzchnią rzeczywistą) będzie większa niż plus/minus. 1% (jeden procent) i Nabywca nie skorzysta z powyższego uprawnienia do odstąpienia od niniejszej umowy, to: w przypadku zmniejszenia powierzchni użytkowej Lokalu (lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniem przynależnym), łączna Cena za Lokal ulegnie odpowiedniemu zmniejszeniu o kwotę wynikającą z przemnożenia liczby metrów kwadratowych, o które odpowiednio zmniejszyła się powierzchnia użytkowa przez stawkę brutto w kwocie (podanej w części indywidualnej prospektu) złotych za jeden

	metr kwadratowy powierzchni użytkowej Lokalu (lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniem przynależnym), a w przypadku zwiększenia powierzchni użytkowej łączna Cena za Lokal nie ulegnie zmianie.
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. OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ O DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM (Dz.U. z 2021 r. poz.1177)	
Należy opisać, na jakich warunkach 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 21 maja 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	I. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy w trybie art. 43 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2021 r. poz.1177) [Ustawa Deweloperska], to jest: 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 cytowanej wyżej ustawy, 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 cytowanej wyżej ustawy; 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 powołanej ustawy 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 lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z 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 powołanej ustawy; 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 cytowanej ustawy; 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 cytowanej ustawy, w terminie określonym w tym przepisie; 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 powyższej ustawy; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 powołanej ustawy; 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. W przypadkach, o których mowa w punktach 1-5 Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. W przypadku, o którym mowa w punkcie 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy Nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia

	od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. W przypadku, o którym mowa w punkcie 7 Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 cytowanej wyżej ustawy. W przypadku, o którym mowa w punkcie 8 Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. W przypadku, o którym mowa w punkcie 9 Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 cytowanej wyżej ustawy II. Ponadto Nabywca ma prawo odstąpić od umowy: 1/ W przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni użytkowej Lokalu (lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniem przynależnym) – większej niż plus/minus 2% (dwa procent) – między powierzchnią wskazaną w §4 umowy, wynikającą z dokumentacji projektowej, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 dni od dnia w którym Deweloper poinformował Nabywcę o powierzchni Lokalu wynikającej z inwentaryzacji powykonawczej. 2/ w przypadku podwyższenia stawki podatku VAT powyżej 8% (osiem procent) mającej wpływ na wysokość Ceny za Lokal, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni licząc od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o dokonaniu zmiany z powyższej przyczyny Ceny za Lokal. III. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy, w trybie art. 43 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2021 r. poz.1177) [Ustawa Deweloperska], to jest: 1/ w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminach lub wysokościach określonych w § 9 umowy, 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 lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z tej 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.
INNE INFORMACJE	
I. Informacja o: 1) zgodzie banku, kasy 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 zgodzie banku, kasy 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 20.05.2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku, kasy 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 zgodzie banku, kasy 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.

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej;
- 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 lub wydrukiem ze strony internetowej tej ewidencji;
- 3) kopią decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) kopią decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku, kasy 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 zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku, kasy 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 zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
 - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 z dnia 20.05.2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodą banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 842).

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,
- Polski Bank Spółdzielczy w Wyszku korzysta także z następujących znaków towarowych: PBS Bank

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, o której mowa w 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).

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 m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo 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 20.05.2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o 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, albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub umów, o których	Liczba kondygnacji	

mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20.05.2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym		
	Technologia wykonania	technologia murowana (tradycyjna) - ściany fundamentowe murowane z bloczków żwirobetonowych, - ściany nośne – bloczki sylikatowe, gr. 18cm, - ściany działowe – bloczki sylikatowe gr. 8 i 12cm - otwory okienne i drzwiowe: drzwi wejściowe antywłamaniowe z atestem, okna PCV 3 szybowe (color zew. brązowy), - ocieplenie budynku: styropian grubość - 18 cm., tynki zewnętrzne silikatowe, tynk mozaikowy, - centralne ogrzewanie: piec kondensacyjny, instalacja ogrzewania podłogowego rozprowadzona na parterze, I piętrze - tynki wewnętrzne gipsowe, - wylewki wewnętrzne: posadzki betonowe - dach: blachodachówka, orynnowanie pcv, ocieplenie wełną mineralną - ogrodzenie: brama i furtka wspólna, teren osiedla ogrodzony - okablowanie: elektryczne, domofonowe, alarmowe, brama wjazdowa, instalacja internetowa - podjazd i wejście: urządzony dojazd do budynków, chodnik wykonany z kostki brukowej, wykonane instalacje wodne, elektryczne, gazowe, wentylacyjne, centralnego ogrzewania i kanalizacyjne

	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	elewacje – tynk sylikatowy na podłożu ze styropianu grubości 18 centymetrów, dach blachodachówka, dojścia, dojazdy będą wykonane z kostki brukowej, brama sterowana pilotami
	Liczba lokali w budynku	
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	Jedno miejsce postojowe przynależne do 1 lokalu mieszkalnego
	Dostępne media w budynku	Prąd, woda, kanalizacja, gaz, instalacja internetowa
	Dostęp do drogi publicznej	Wjazd od ul. Makowskiej
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie albo zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych		
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper		
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego		
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego		
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**

.....

Załączniki:

- 1) Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
 - 2) Standard wykończenia lokalu
 - 3) Wzór umowy deweloperskiej.
 - 4) Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z przepisów odrębnych oraz z istniejącego i planowanego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
-