Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego **20.07.2026 r.**

PROSPEKT INFORMACYJNY

Zakątek Nadrzeczna (zadanie inwestycyjne 1)

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	DPM NADRZECZNA Sp. z o.o. KRS: **0001232284**	
Adres	Siedziba: ul. Magiczna 6, 05-090 Falenty Nowe	
Numer NIP REGON	NIP **5342708325**	REGON **544013607**
Numer telefonu	+48 695 333 329	
Adres poczty elektronicznej	kontakt@dpminvest.pl;	
Numer faksu	n/d	
Adres strony internetowej dewelopera	www.dpminvest.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Janki (gm. Raszyn) ul. Poniatowskiego 35
Data rozpoczęcia	27 marca 2024
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	6 marca 2026
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Laszczki (gm. Raszyn) ul. Źródlana 29A – 33F
Data rozpoczęcia	11 października 2022
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	4 marca 2025
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	n/d

Data rozpoczęcia	n/d
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	n/d
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, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego[1]	działki nr. 16/2; 17/2; 17/3, obręb 0031, Wólka Kosowska gm. Lesznowola	
Numer księgi wieczystej	**WA1I/00013942/9 (dz. 16/2 i 17/2); WA5M/00268207/9 (dz. 17/3)**	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Nie	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości[2]	n/d	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia[3]	n/d	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – uchwała nr 147/XII/2015 Rady Gminy Lesznowola z dnia 11 września 2015 roku.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne[4]	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu	Przeznaczenie terenu	przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oraz mieszkaniowej jednorodzinnej z

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

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

[3] W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

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

1. dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
2. lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
3. ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
4. ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
5. wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
6. utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
7. uznania zabytku za pomnik historii,
8. określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
9. ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym		towarzyszeniem usług.
	Maksymalna intensywność zabudowy	0,7
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	do 3 kondygnacji (łącznie z poddaszem) , przy zachowaniu maksymalnej łącznej wysokości 12m dla budynków mieszkalnych i usługowych.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	maksymalny procent zabudowy – 40%
	Maksymalna wysokość zabudowy	12,0 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	50%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Rozdział 3 Uchwały
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	n/d
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Rozdział 3 Uchwały
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Rozdział 4 Uchwały
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Rozdział 7 Uchwały
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Rozdział 6 Uchwały
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[5]	Przeznaczenie terenu	przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednorodzinnej z towarzyszeniem usług oraz usług.
	Maksymalna intensywność zabudowy	0,7 (1,0 dla usług)
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	n/d
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	50% (80% dla usług)
	Maksymalna wysokość zabudowy	12m (14m dla usług wysokiego składowania)
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	50% (10% dla usług)
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	n/d

[5] W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	n/d
	forma architektoniczna	n/d
	usytuowanie linii zabudowy	n/d
	intensywność wykorzystania terenu	n/d
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	n/d
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	n/d
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	n/d
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	n/d
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	n/d
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	n/d
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	n/d
	nadziemna intensywność zabudowy	n/d
	wysokość zabudowy	n/d
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[6], zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Rozbudowa dróg ujęta w Rozdziale 16 Uchwały
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	n/d
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	n/d
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	n/d
	miejscowych planach odbudowy	n/d
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	n/d
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	

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

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Rozbudowa drogi powiatowej ul. Nadrzecznej (w zakresie budowy i przebudowy chodnika) ARB.6740.543.2026.GM (Starosta powiatu Piaseczno)
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	n/d
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	n/d
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	n/d
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	n/d
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	n/d
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	n/d
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	n/d
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	n/d
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	n/d
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	n/d

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*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr **1699/2025**, Starosta Piaseczyński, przeniesiona na spółkę decyzją **567/2026**.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	n/d, budowa w trakcie	

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	n/d	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	n/d, budowa w trakcie	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie budowy – **21.04.2026 r.** Planowane zakończenie budowy zadania inwestycyjnego **- 31.01.2028**	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	6 budynków
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	2 m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Zgodnie z normą budowlaną PN- ISO 9836:2022	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	40% - środki własne 60% - środki z rachunków powierniczych
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	n/d
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	~~Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*~~
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny[7]	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Deweloper korzysta z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w ING Bank Śląski S.A., ul. Sokolska 34, 40-086 Katowice. Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy – to zgodnie z art. 5 pkt 9 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U.2011 nr 232 poz. 1377) należący do dewelopera rachunek powierniczy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2002 r. Nr 72, poz. 665, z późn. zm.) służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w tej umowie; Mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony będzie zgodnie z zasadami określonymi w w/w ustawie: - dla przedsięwzięcia deweloperskiego deweloper zawiera umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zwanego dalej „mieszkaniowym rachunkiem powierniczym”	

[7] Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177 oraz z 2023 r. poz. 1114) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

* Niepotrzebne skreślić.

<table>
<tr><td></td><td>- bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy.
- bank na żądanie nabywcy informuje o dokonanych wpłatach i wypłatach.
- prawo wypowiedzenia umowy, przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów.
- w przypadku wypowiedzenia umowy deweloper niezwłocznie zakłada nowy rachunek powierniczy w innym banku , nie później niż w ciągu 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy.
- środku zgromadzone na likwidowanym rachunku będą przekazywane przez bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek , na rachunek powierniczy otwarty w innym banku.
- w przypadku niezłożenia przez dewelopera dyspozycji przelewu środków, na rachunek powierniczy w innym banku, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy, bank zwraca środki znajdujące się na rachunku nabywcom. umowa o prowadzenie rachunku nie może ulec zmianie bez zgody nabywcy, z wyjątkiem oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na rachunku, z tym że sposób ustalania wysokości oprocentowania określony jest w tej umowie.
- deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z rachunku, wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek.
- koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie rachunku obciążają dewelopera.
- bank wypłaca deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.
- wypłata środków pieniężnych z ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego następuje po stwierdzeniu zakończenia ostatniego etapu oraz dostarczeniu przez dewelopera 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, wraz z wydrukiem z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości odpisu zwykłego księgi wieczystej pobranym w dniu sporządzenia w/w aktu notarialnego potwierdzającym powyższe.

W związku z koniecznością podpisania przez Dewelopera umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego dane osobowe Nabywcy będą przetwarzane przez ING Bank Śląski S.A., ul. Sokolska 34, 40-086 Katowice.</td></tr>
<tr><td>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</td><td>ING Bank Śląski S.A., ul. Sokolska 34, 40-086 Katowice.</td></tr>
<tr><td>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</td><td>
<table>
<tr><th>L.P.</th><th>ELEMENT INWESTYCJI</th><th>ETAP</th><th>TERMIN WYKONANIA</th><th>Suma udziału etapu w % inwestycji</th></tr>
<tr><td>1</td><td>Zakup działki, uzyskanie pozwolenia na budowę, organizacja i logistyka zaplecza budowy</td><td>I</td><td>30.04.2026</td><td>20%</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Budynki 10-15 (wszystkie): roboty ziemne i płyty fundamentowe;
Budynki 10-13: ściany nośne parter, stropy nad parterem i schody;
Budynki 10 i 11:ściany nośne piętra i strop nad piętrem.</td><td>II</td><td>30.09.2026</td><td>13%</td></tr>
<tr><td>3</td><td>Budynki 12 i 13: ściany nośne piętra i strop nad piętrem;
Budynki 10-13: wymurowanie ścianek działowych; hydroizolacja dachu, wykonanie warstw dachu zielonego, stolarka okienna, wykonanie instalacji wodno-kanalizacyjnej oraz c.o. (bez kotłowni)
Budynek 15: wykonanie fundamentów garażu</td><td>III</td><td>31.12.2026</td><td>19%</td></tr>
<tr><td>4</td><td>Budynki 10-13: wykonanie instalacji elektrycznej i wentylacyjnej;
Budynki 10 i 11: tynki wewnętrzne, instalacja gazowa wewnętrzna, termoizolacja podłóg i wylewki;
Budynki 14 i 15: ściany nośne parter i garaż, strop nad parterem, schody, ściany nośne piętra, strop nad piętrem, ścianki działowe.</td><td>IV</td><td>30.04.2027</td><td>13%</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

	5	**Budynki 14 i 15:** hydroizolacja dachu, warstwy dachu zielonego, stolarka okienna, instalacje: wod-kan, wentylacja i elektryczna; **Budynki 10 i 11:** elewacja zewnętrzna; **Budynki 12 i 13:** tynki wewnętrzne, instalacja gazowa, termoizolacja podłóg i wylewki.	V	31.07.2027	13%
	6	**Budynki 12 i 13:** elewacja zewnętrzna **Budynki 14 i 15:** tynki wewnętrzne; instalacja gazowa wewnętrzna, termoizolacja podłóg i wylewki, elewacja zewnętrzna; **Budynki 10-15:** montaż drzwi (wszystkie) oraz bram garażowych (dotyczy 14 i 15), montaż kotłowni.	VI	30.09.2027	11%
	7	**Wszystkie budynki:** Wykonanie przyłączy energetycznych, wod-kan oraz gazowych; Zagospodarowanie terenu: wykonanie ogrodzenia, utwardzeń, instalacja domofonów Zgłoszenie zakończenia robót budowlanych.	VII	31.01.2028	11%
		Razem wartość inwestycji			100%

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena brutto może ulec zmianie na skutek zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT) przed dokonaniem przez Nabywcę pełnego rozliczenia z tytułu umowy deweloperskiej: 1) W przypadku podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) i mającej wpływ na wysokość ceny brutto przed dokonaniem przez Nabywcę pełnego rozliczenia Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej, powyższe prawo Nabywca może wykonać przez złożenie odpowiedniego oświadczenia na piśmie w terminie 14 (czternaście) dni od dnia poinformowania o powyższym przez Sprzedawcę. Nabywca obowiązany jest wyrazić w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym zgodę na wykreślenie praw i roszczeń ujawnionych na podstawie umowy deweloperskiej w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości. Nieskorzystanie przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia w powyższym terminie oznacza utratę możliwości skorzystania przez Nabywcę z tego uprawnienia w terminie późniejszym. W przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia od umowy deweloperskiej z powodu podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT), kwoty przypadające do zapłaty po dniu podwyższenia stawki tego podatku zostaną podwyższone o kwotę wynikającą ze wzrostu tej stawki w terminie wskazanym przez Sprzedawcę, nie krótszym niż 14 (czternaście) dni od dnia doręczenia Nabywcy stosownego wezwania. 2) W przypadku obniżenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) przed dokonaniem przez Nabywcę pełnego rozliczenia ceny brutto w stosunku do stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy deweloperskiej, Sprzedawca odpowiednio obniży cenę brutto w taki sposób, że do kwot przypadających do zapłaty po dniu obniżenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) odliczy podatek. W przypadku zmiany ceny brutto wyżej wskazanej wynikającej ze zmiany stawek podatku od towarów i usług (VAT) i nieskorzystania przez Nabywcę z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej Sprzedawca doręczy Nabywcy nowy harmonogram płatności, uwzględniający zmianę stawki podatku od towarów i usług (VAT).
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Zgodnie z art. 43 Ustawy Deweloperskiej, Deweloper ma prawo odstąpić od umowy: 1) w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawo własności Lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia Nabywcy wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni, chyba że niestawiennictwo Nabywcy spowodowane jest działaniem siły wyższej. W przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu. 2) jeżeli Nabywca nie zapłaci w terminie którejkolwiek z rat określonych w umowie, jednakże dopiero po bezskutecznym upływie wyznaczonego 30 (trzydziestodniowego) terminu na spłatę zaległości, liczonego od dnia doręczenia Nabywcy pisemnego wezwania, chyba że niespełnienie świadczenia pieniężnego

jest spowodowane działaniem siły wyższej. W przypadku odstąpienia od umowy Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu.

Nabywca ma prawo odstąpić od umowy w przypadku wystąpienia różnicy większej niż+/- 2% (plus minus dwa procent) pomiędzy projektowaną powierzchnią użytkową Lokalu określoną w umowie deweloperskiej a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej, jak również w przypadku podwyższenia ceny Lokalu z uwagi wystąpienie różnicy w powierzchni (niezależnie od wielkości tej różnicy). Prawo to Nabywca może wykonać poprzez złożenie odpowiedniego oświadczenia na piśmie w terminie 14 (czternaście) dni od dnia, w którym Deweloper poinformował Nabywcę o powierzchni użytkowej Lokalu wynikającej z inwentaryzacji powykonawczej. Nabywca obowiązany jest również do wyrażenia w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym zgody na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości ujawnionego na podstawie niniejszej umowy w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości. Jeśli Nabywca nie skorzysta z uprawnienia odstąpienia od umowy w powyższym terminie oznacza to utratę możliwości skorzystania z tego uprawnienia.

Zgodnie z art. 43 Ustawy Deweloperskiej, Nabywca może odstąpić od umowy jeżeli Deweloper nie przeniesie na Nabywcę prawa własności Lokalu w terminie określonym w umowie deweloperskiej. W takiej sytuacji Nabywcy służy prawo odstąpienia od umowy, jednakże dopiero po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Nabywcę dodatkowego 120-dniowego terminu na przeniesienie przedmiotowego prawa.

Poza przypadkami określonymi w ustępach poprzedzających, Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w terminie 30 (trzydzieści) dni od jej zawarcia, jeżeli:

1) umowa nie zawiera elementów wymienionych w art. 35 i 36 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego („Ustawa deweloperska”);
2) informacje zawarte w umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach (za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 25 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej)
3) Deweloper nie doręczył Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami, zgodnie z art. 21 i 22 Ustawy Deweloperskiej
4) informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy
5) Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy Deweloperskiej,
6) deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1;
7) deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2;
8) rzeczoznawca stwierdzi ę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15;
9) syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.

Poza przypadkami określonymi w ustępach poprzedzających, Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w terminie 60 (sześćdziesiąt) dni od jej zawarcia, jeżeli:

1) deweloper nie wykona obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie;
2) deweloper nie usunie wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11;

W przypadku podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) mającej wpływ na wysokość Ceny Sprzedaży przed dokonaniem przez Nabywcę pełnego rozliczenia Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy. Powyższe prawo Nabywca może wykonać przez złożenie odpowiedniego oświadczenia na piśmie w terminie 14 (czternaście) dni od dnia poinformowania o powyższym przez Dewelopera.

Natomiast dla skuteczności odstąpienia od umowy deweloperskiej na podstawie art. 45 Ustawy deweloperskiej, Nabywca jest zobowiązany wyrazić w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi zgodę na wykreślenie wpisu roszczenia o

ustanowienie odrębnej własności Lokalu oraz przeniesienie jego własności na rzecz Nabywcy.

W przypadku odstąpienia od umowy zgodnie z art. 44 Ustawy Deweloperskiej przez jedną ze stron, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej.

Zgodnie z umową o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, w przypadku, gdy:

I) Nabywca odstąpi od umowy deweloperskiej na podstawie art. 43 Ustawy deweloperskiej, ma obowiązek przedstawić:
   1) Dokument tożsamości
   2) Oświadczenie o odstąpieniu od umowy deweloperskiej we właściwej formie wraz z podaniem podstawy odstąpienia, zgodę nabywcy na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi lub oświadczenie nabywcy, że nie złożono wniosku o wpis tego roszczenia do księgi wieczystej;
   3) Oryginał lub poświadczony notarialnie dowód doręczenia deweloperowi oświadczenia, o którym mowa w pkt 2 powyżej,
   4) Umowę deweloperską, jeżeli Bank nie znajduje się w jej posiadaniu;
   5) Pisemne oświadczenie nabywcy, w którym wskazany został numer rachunku bankowego nabywcy (cesjonariusza), na który mają być przekazane środki wpłacone przez tego nabywcę na rachunek za pośrednictwem konta technicznego.

II) Deweloper odstąpi od umowy deweloperskiej na podstawie art. 43 Ustawy deweloperskiej, wraz z dyspozycją wypłaty Nabywca ma obowiązek przedstawić:
   1) Dokument tożsamości;
   2) Oświadczenie Dewelopera o odstąpieniu od umowy deweloperskiej we właściwej formie wraz podaniem podstawy odstąpienia;
   3) Umowę deweloperską, jeżeli Bank nie znajduje się w jej posiadaniu;
   4) Oświadczenie nabywcy, o którym mowa w pkt I pkt 5 powyżej.

W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, na podstawie innej niż art. 43 ustawy deweloperskiej, strony umowy deweloperskiej powinny przedstawić zgodne oświadczenie woli (porozumienie) o sposobie podziału środków zgromadzonych na rachunku przez Nabywcę i zaewidencjonowanych na koncie technicznym.

W przypadku rozwiązania umowy za porozumieniem stron na wniosek Nabywcy, Deweloperowi przysługuje rekompensata w wysokości 5% Ceny Sprzedaży, o którą pomniejszone zostaną ewentualne środki zwracane Nabywcy

W pozostałym zakresie Deweloper, niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia odstąpienia od umowy deweloperskiej, zwróci Nabywcy dokonane przez niego wpłaty na poczet umowy Ceny Sprzedaży (tj. w zakresie, w jakim wpłacone przez nabywcę środki zostały wypłacone Deweloperowi przez Bank) w wysokości nominalnej, z uwzględnieniem ewentualnego potrącenia należnej Deweloperowi kary umownej.

Kary umowne:

1) w przypadku opóźnienia Nabywcy w płatności, Deweloperowi przysługują odsetki w wysokości 0,005% za każdy dzień opóźnienia liczone od kwoty zadłużenia.
2) w przypadku opóźnienia Dewelopera w zakresie przedstawienia Lokalu do odbioru lub w zakresie zawarcia umowy rozporządzającej, Nabywcy przysługuje kara umowna w wysokości 0,005% za każdy dzień opóźnienia liczone od Ceny Sprzedaży, w przypadku jednoczesnej zwłoki w przedstawieniu Lokalu Mieszkalnego do odbioru oraz zwłoki w gotowości do zawarcia umowy przeniesienia własności Lokalu, Nabywcy przysługuje prawo do naliczania kary umownej tylko z jednego tytułu za ten sam okres.
3) jeśli Nabywca nie stawi się na wyznaczony przez Dewelopera termin odbioru bądź przeniesienia prawa własności Lokalu lub bezprawnie

	odmówi dokonania odbioru bądź przeniesienia prawa własności Lokalu, Deweloper będzie uprawiony do naliczenia Nabywcy kary umownej równej 0,005% Ceny Sprzedaży za każdy dzień zwłoki.

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;

2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia … o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

Deweloper oświadcza, że gdyby przy umowie sprzedaży Lokalu Mieszkalnego Nieruchomość była obciążona hipoteką na rzecz wierzyciela hipotecznego – banku – do umowy sprzedaży zobowiązuje się przedłożyć zgodę banku na bezobciążeniowe wyodrębnienie Lokalu Mieszkalnego i przeniesienie jego własności na rzecz Nabywcy, po wpłacie pełnej ceny sprzedaży przez Nabywcę (art. 35 ust. 1 pkt 19 Ustawy).

Deweloper umożliwia zapoznanie się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy deweloperskiej z:

1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;

2) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego, jeśli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego lub aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;

3) kopią pozwolenia na budowę;

4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową — sprawozdaniem spółki dominującej;

5) projektem architektoniczno-budowlanym;

6) zagospodarowaniem tereny z uzbrojeniem i drogami

7) wizualizacjami inwestycji

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w ING Bank Śląski S.A., ul. Sokolska 34, 40-086 Katowice., prowadzącym otwarty 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 ING Bank Śląski S.A., ul. Sokolska 34, 40-086 Katowice,

– w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,

– limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,

– podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,

– wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,

– wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej, 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.