



Data sporządzenia prospektu  
23.10.2025 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

**Osiedle Słoneczna Warka**

**CZĘŚĆ OGÓLNA**

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

<b>DANE DEWELOPERA</b>		
Deweloper	ADW System Daniel Wojciechowski NIP 7972056693 Regon 363777598	
Adres	Hornigi 25, 05-660 Warka Adres inwestycji: Warka ul. Nowakowskiego działki nr. 2925,2926,2927	
Numer NIP i REGON	(NIP) 797-205-66-93	(REGON) 363777598
Numer telefonu	667-460-132; 791-161-412	
Adres poczty elektronicznej	<a href="mailto:Adw.system.warka@gmail.com">Adw.system.warka@gmail.com</a>	
Numer faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.adwsystem.com.pl	

## II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

### HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

<b>PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)</b>	
Adres	Warka ul. Nowakowskiego 24, 05-660 Warka Warka ul. Nowakowskiego 24A, 05-660 Warka
Data rozpoczęcia	1.03.2021
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	21.12.2021 r.
<b>PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
<b>PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	Warka ul. Nowakowskiego 20, 05-660 Warka Warka ul. Nowakowskiego 20A, 05-660 Warka
Data rozpoczęcia	1 czerwca 2023
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	13 sierpnia 2024
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	<b>Nie</b>

## III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

### INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU

Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego <sup>1)</sup>	Warka ul. Grójecka, 05-660 Warka Działki nr 417/18, 417/8, obręb 0002 Warka	
Numer księgi wieczystej	Sąd Rejonowy w Grójcu RA1G/00009528/4	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak obciążeń	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości <sup>2)</sup>	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia <sup>3)</sup>	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich <ul style="list-style-type: none"> <li>• Budowa w trakcie realizacji działka 417/17;</li> <li>• Budynki jednorodzinne na działkach 417/16,417/15,417/12;</li> <li>• Stacja paliw na działkach 417/1,417,9, 417/7;</li> <li>• Sąsiedztwo terenów przyległych do linii kolejowej;</li> <li>• Droga wojewódzka nr 730;</li> </ul>	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	UCHWAŁA NR IV/18/18 RADY MIEJSKIEJ W WARCE z dnia 28 grudnia 2018 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Warka
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Brak
	Miejscowy plan rewitalizacji	Brak
	Miejscowy plan odbudowy	Brak
	Inne <sup>4)</sup>	Brak

<sup>1)</sup> Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

<sup>2)</sup> W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Brak planu
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Brak planu
	Maksymalna wysokość zabudowy	Brak planu
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak planu
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak planu
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Brak planu
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak planu

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

4) Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie:

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

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak planu
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak planu
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Brak planu

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Brak planu
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 <sup>3)</sup>	Przeznaczenie terenu	Brak planu
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Brak planu
	Maksymalna wysokość zabudowy	Brak planu
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak planu
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak planu
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	Zabudowa mieszkalna jednorodzinna (zabudowa szeregowa)
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Szerokość maksymalna elewacji frontowej – 36m Wysokość maksymalna budynku- 10m
	forma architektoniczna	Geometra dachu- dach dwuspadowy -o nachyleniu połaci w zakresie 20-45 stopni
	usytuowanie linii zabudowy	Nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi wojewódzkiej nr. 730 – w odległości o 10m od granicy terenu objętego decyzją
	intensywność wykorzystania terenu	Wskaźnik wielkości łącznej powierzchni zabudowy max 40% powierzchni terenu objętego decyzją. Ponad min. 30% terenu ma stanowić powierzchnię biologicznie czynną
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Przedmiotową inwestycję nie dotyczą zakazy, nakazy, dopuszczenia, ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska.
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Terren objęty zadaniem inwestycyjnym znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią

<sup>3)</sup> W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

	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	Działki, które powstaną po podziale działki nr 417/18, będą skomunikowane z drogą wojewódzka nr 730 poprzez wydzielanie wewnętrznej drogi dojazdowej.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Teren ma dostęp do wszystkich niezbędnych sieci tj., kanalizacji sanitarnej, deszczowej, wodociągowej i sieci energetycznej
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym <sup>4)</sup> , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Nie dotyczy
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Nie dotyczy
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Budowa budynku żłobka trzyoddziałowego z kuchnią i placem zabaw w ramach zadania "Budowa żłobka w Warce"</li> <li>• Budowa obiektu małej architektury w miejscu publicznym (plac zabaw)</li> <li>• Budowa trybun na stadionie w Warce</li> <li>• Budowa miasteczka rowerowego w Warce</li> <li>• Budowa boiska do piłki nożnej na stadionie w Warce</li> </ul>
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Nie dotyczy
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie odnotowano uchwały o obszarach ograniczonego użytkowania w promieniu 1km.
	miejscowych planach odbudowy	Nie odnotowano miejscowego planu odbudowy w promieniu 1 km.

<sup>4)</sup> 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.

mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy
Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Dokumentacja projektowa w posiadaniu Gminy Warka: Przebudowa ulic: Dominikańskiej, Jana Chryzantema Paska, Andrzeja Kmicica, Oleńki Bilewiczówny, Onufrego, Tęczowej, Cmentarnej, Baśniowej Planowana do wykonania przebudowa ulic: Farnej, Wójtowskiej, Gałczyńskiego, Krasińskiego, Błękitnej
decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1 km, dla których wydano decyzję o ustaleniu lokalizacji linii kolejowe
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1 km, dla których wydano decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego
decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1 km, dla których wydano decyzję o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych

decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1 km, dla których wydano decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1 km, dla których wydano decyzję o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przemysłowej
decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1 km, dla których wydano decyzję o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej

	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1 km, dla których wydano decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1 km, dla których wydano decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1 km, dla których wydano decyzję o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym
<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>		
Czy jest pozwolenie na budowę	TAK	
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	TAK	
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	NIE	
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	BiA.6740.775.2025.PD Decyzja nr. 831/2025 Starosta Grójecki	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwolenie na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	

Planowana data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Wrzesień 2026	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie prac budowlanych: 3.09.2025 r. Planowanie zakończenie prac budowlanych: 30.09.2026	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	26.02.2027	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	3 domy jednorodzinne w zabudowie szeregowej
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	4 m od granicy z działką nr 417/17, 13 m od granicy z drogą wojewódzką nr. 730 4 m od granicy z planowaną drogą wewnętrzną
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Norma pomiarowa Norma PN-ISO 9836:1997. Ostateczne ustalenie powierzchni wykończeniowej odbędzie się na podstawie inwestycji powykonawczej,	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Deweloper zamierza sfinansować przedsięwzięcie deweloperskie ze środków własnych i wpłat klientów. Deweloper dopuszcza możliwość współfinansowania przedsięwzięcia kredytem bankowym.
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Bank Spółdzielczy w Jasięcu
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny <sup>7)</sup>	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	1) Deweloper zobowiązany jest zapewnić Nabywcom środki ochrony, o których mowa w art. 6 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) ze zm.) i w związku z powyższym Deweloper zamierza zawrzeć z Bankiem Spółdzielczym w Jasięcu z siedzibą w Jasięcu umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego	

- 2) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy służyć będzie do gromadzenia i przechowywania środków pieniężnych powierzonych posiadaczowi rachunku przez Nabywców na podstawie umowy deweloperskiej,
- 3) Nabywcy będą posiadać indywidualny numer rachunku.
- 4) środki zgromadzone na otwartym rachunku powierniczym wypłacane będą na rzecz Dewelopera (zwanego również Powiernikiem) w trakcie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego w sposób określony w powołanej powyżej Umowie Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego,
- 5) Bank wypłaci Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywców (zwanych także Powierzającymi) na utworzony dla nich indywidualny numer rachunku do otwartego rachunku powierniczego, nie wcześniej niż po 30 (trzydziestu) dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz ceny domu jednorodzinnego ,
- 6) Bank dokonywać będzie kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego, przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa powyżej,
- 7) w przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w harmonogramie, Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywców na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywców prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyrazili zgodę Nabywcy,
- 8) Bank na żądanie Nabywców podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy deweloperskiej,
- 9) Koszty prowadzenia rachunku powierniczego obciążają Dewelopera.
- 10) Deweloper ma obowiązek dokonywać terminowych wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, zwany dalej „Funduszem”, który stanowi wyodrębniony rachunek w Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym, odpowiednio do wybranego środka ochrony, zaś podstawą wyliczenia wysokości składki na Fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez Nabywców na rachunek powierniczy, a w przypadku kiedy Deweloper przekazuje opłatę rezerwacyjną na mieszkaniowy rachunek powierniczy podstawą wyliczenia wysokości składki jest wartość wpłaty dokonanej przez Dewelopera, składkę Deweloper wpłaca do Banku prowadzącego otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty przez nabywcę wpłaty na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy lub przekięgowania opłaty rezerwacyjnej na rachunek powierniczy w związku zawarciem umowy deweloperskiej, nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera; Bank prowadzący rachunek powierniczy odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera; składka stanowi iloczyn stawki procentowej wynoszącej 0,45% zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 roku w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski

	Fundusz Gwarancyjny (Dz.U. 2022 poz. 1341) oraz wartości wpłaty dokonanej przez Nabywców na mieszkaniowy rachunek powierniczy mieszkaniowego rachunku powierniczego,
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy z siedzibą w Jasieńcu
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<p><b>I etap – 15.10.2025 r. 22%</b>  Zakup działki,  Dokumentacja projektowa budynków mieszkalnych  Wykonanie fundamentów budynków mieszkalnych</p> <p><b>II etap 30.01.2026 25%</b>  Wykonanie kanalizacji pod posadzkowej i stanu zero  Wykonanie ścian konstrukcyjnych, ścian działowych i stropu</p> <p><b>III etap 30.04.2026 23%</b>  Wykonanie konstrukcji dachu  Wykonanie stolarki okiennej  Wykonanie instalacji wewnętrznych</p> <p><b>IV etap 30.06.2026 20%</b>  Wykonanie tynków wewnętrznych budynków mieszkalnych  Wykonanie wylewki w budynkach mieszkalnych  Montaż drzwi wejściowych i bram garażowych na wszystkich budynkach</p> <p><b>V etap 30.09.2026 r. 10%</b>  Wykonanie instalacji c.o. i c.w.u., na wszystkich budynkach  Wykonanie ocieplenia I elewacji na wszystkich budynkach  Zagospodarowanie terenu wokół budynku (kostka brukowa, ogrodzenie) na wszystkich budynkach</p>
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	<p>1. W przypadku podwyższenia stawki VAT przed dokonaniem zapłaty poszczególnych kwot na poczet Ceny, Deweloper może odpowiednio podwyższyć nieuiszczone jeszcze części ceny. O zmianie stawki VAT Deweloper poinformuje Go w formie pisemnej niezwłocznie po zaistnieniu tej zmiany z jednoczesnym wskazaniem, czy Deweloper korzysta z uprawnienia do podwyższenia Ceny, zaś Jemu będzie przysługiwać prawo do złożenia oświadczenia w przedmiocie odstąpienia od umowy w terminie 14 (czternaście) dni od dnia otrzymania zawiadomienia w tym przedmiocie.</p> <p>2. Wynikająca z obmiaru powykonawczego zmian powierzchni użytkowej Domu jednorodzinne ulegnie zmianie o kwotę stanowiącą iloczyn różnicy pomiędzy powierzchnią użytkową projektowaną a rzeczywistą oraz ceny metra kwadratowego powierzchni użytkowej Domu jednorodzinne wskazaną w części indywidualnej prospektu informacyjnego. Deweloper poinformuje nabywcę w formie pisemnej o zaistniałej różnicy, przy czym zwiększania powierzchni o 2% Nabywcy będzie przysługiwać prawo odstąpienia od umowy w terminie 14 (czternaście) dni od otrzymania oświadczenia o zmianie ceny.</p>

7) Zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

\* Niepotrzebne skreślić.

<b>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</b>	
<p>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</p>	<p>1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy:</p> <p>1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej, 2) jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian na których włączenie do treści umowy wyraził zgodę Nabywca, 3) jeżeli Deweloper nie doręczył 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 są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy, 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego, 6) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy w terminie wynikającym z tej umowy, 7) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, 8) w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia na bez obciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności Nieruchomości zabudowanej Domem jednorodzinnym, 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku poinformowania Nabywcy o zawarciu umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem, 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej, 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej Domu jednorodzinnego, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej, 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe. 2. W przypadkach, o których mowa w pkt 1-5) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia jej zawarcia. W przypadku, o którym mowa w pkt 6) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od umowy, przy czym Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. W przypadku, o którym mowa w pkt 7) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgromadzonych na Rachunku Powierniczym. W przypadku, o którym mowa w pkt 8) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia jej zawarcia. W przypadku, o którym mowa w pkt 9) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy po upływie 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej. 3. Deweloper ma prawo</p>

odstąpić od umowy w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w Umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niestawienia się Nabywcy do Odbioru Domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę praw wynikających z Umowy z mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. 4. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy w przypadku zmiany Ceny w związku ze zmianą rzeczywistej powierzchni użytkowej Domu jednorodzinnego, gdy po dokonaniu obmiaru powykonawczego, powierzchnia Domu jednorodzinnego ulegnie zmianie o więcej niż 2,0% (dwa procent). Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy w terminie 14 (czternaście) dni od dnia powzięcia informacji o ostatecznej powierzchni Domu jednorodzinnego. 5. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy w przypadku zwiększenia się Ceny w związku z podwyższeniem stawki podatku od towarów i usług (VAT). Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy w terminie 14 (czternaście) dni od otrzymania pisemnego powiadomienia od Dewelopera o zwiększeniu Ceny z powodu podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT). 6. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczenia wpisanego do działu III i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Nabywca także jest zobowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia wynikającego z umowy w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym w terminie 14 (czternaście) dni od dnia odstąpienia od umowy przez Dewelopera. W przypadku zwłoki Nabywcy w dostarczeniu zgody, o której mowa w zdaniu poprzednim, będzie on zobowiązany do zapłaty na rzecz Dewelopera kary umownej w wysokości 0,05% (zero i pięć setnych procenta) Ceny za każdy dzień zwłoki. 7. W przypadku odstąpienia od Umowy przez jedną z jej stron zgodnie z art. 43 Ustawy Deweloperskiej, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pozostałe na rachunku powierniczym (nie przekazane do tej chwili przez Bank na rzecz Dewelopera) niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy. 8. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez bank z Rachunku Powierniczego w związku z realizacją Umowy. 9. W terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy, Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), zwanego dalej „Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym”, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat Nabywcy w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy Deweloperskiej, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.

## INNE INFORMACJE

### I. Informacja o:

- 1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny 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 zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;

- 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

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

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
  - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
  - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
  - a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
  - b) 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.

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Spółdzielczym w Jasieńcu, 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 Bank Spółdzielczy z siedzibą w Jasińcu,
- 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,
- Bank Spółdzielczy w Jasińcu korzysta także z następujących znaków towarowych:

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177).

Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.