

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Pasywny Deweloper 3 (dawniej MPJ Inwestycje) sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie KRS: 0001109231	
Adres	Aleja Jana Pawła II 43A/37B 01-001 Warszawa	
Numer NIP i REGON	NIP 5273115176	REGON 528815650
Numer telefonu	+48 535 142 310	
Adres poczty elektronicznej	biuro@zielonyzakatek-garwolin.pl	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	zielonyzakatek-garwolin.pl	

DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	nie dotyczy
Data rozpoczęcia	nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	nie dotyczy
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	nie dotyczy

Data rozpoczęcia	nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	nie dotyczy
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	nie dotyczy
Data rozpoczęcia	nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	nie dotyczy

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Przeciwko deweloperowi nie toczy ani nie toczyło się żadne postępowania egzekucyjne.
---	--

I. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	Identyfikator działki: 140304_2.0019.1534 Działka o nr ewid. 1534, obręb Sulbiny Identyfikator działki: 140304_2.0019.1535 Działka o nr ewid. 1535, obręb Sulbiny Identyfikator działki: 140304_2.0019.1536 Działka o nr ewid. 1536, obręb Sulbiny Adres: Sulbiny, ul. Janowa
Numer księgi wieczystej	SI1G/00096115/7
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Nie dotyczy
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	Nie dotyczy

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.

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji wpływających na warunki życia ³⁾	Nie dotyczy	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Uchwała Nr VI / 33 / 2007 Rady Gminy Garwolin z dnia 11 czerwca 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Garwolin
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan rewitalizacji	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne⁴⁾	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Teren oznaczony symbolem MU tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Według załącznika nr 1
	Maksymalna wysokość zabudowy	Według załącznika nr 1
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Według załącznika nr 1
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Według załącznika nr 1
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Według załącznika nr 1
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie ustala się

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie ustala się
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Według załącznika nr 1
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Według załącznika nr 1
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ³⁾	Przeznaczenie terenu	Według załącznika nr 1
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Według załącznika nr 1
	Maksymalna wysokość zabudowy	Według załącznika nr 1
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Według załącznika nr 1
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Według załącznika nr 1
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	Nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy

³⁾ 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	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	wysokość zabudowy	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁴⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	W promieniu 1 km na terenie gminy Garwolin częściowo obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które określają przeznaczenie poszczególnych terenów. W większości funkcją ustaloną w obowiązującym prawie miejscowym jest funkcja mieszkaniowo-usługowa, Treść oraz rysunki obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego jest dostępna na stronie BIP miasta Gostynin pod adresem: https://garwolin.e-mapa.net/ oraz https://www.garwolin-gmina.pl/miejscowy-plan-zagospodarowania-przestrzennego-gminy-garwolin/ Brak widocznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego inwestycji uciążliwych w promieniu 1 km
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Dla przedmiotowego terenu obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Garwolin, Studium dostępne jest na stronie gminy pod adresem: https://www.garwolin-gmina.pl/aktualny-jednolity-tekst-zmiany-studium/ Brak widocznych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy inwestycji uciążliwych w promieniu 1 km

⁴⁾ Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak widocznych w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu gminy z lat 2020-września 2024 inwestycji uciążliwych w promieniu 1 km
decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Starosta: Nie były wydawane decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięć realizowanych na terenie ww. wymienionych działek oraz w promieniu 1 km od jej granic. Gmina: nie były wydawane decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięć uciążliwych realizowanych na terenie ww. wymienionych działek oraz w promieniu 1 km od jej granic. Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska: organ nie znalazł decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydanej dla przedsięwzięcia zlokalizowanego na ww. działkach oraz w odległości czy w promieniu 1000 m od ww. działek. Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska: w zakresie budowy obiektów energetyki jądrowej – decyzja w takim postępowaniu nie została wydana.
uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Na terenie gminy zgodnie z informacjami uzyskanymi w Urzędzie Gminy nie obowiązują obszary ograniczonego użytkowania
miejscowych planach odbudowy	Na terenie Gminy zgodnie z informacjami uzyskanymi w Urzędzie Gminy nie została przyjęta uchwała o miejscowych planach odbudowy
mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Działki ewidencyjne 1534, 1535, 1536 Obręb Sulbiny znajdują się: a. poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią Gospodarki , w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. a) Prawa wodnego, tj. obszarem, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, b. poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. b) Prawa wodnego, tj. obszarem, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, c. poza obszarem, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%, d. poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. c) Prawa wodnego, tj. obszarem między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano trasę wału, e. poza obszarem obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego.
Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Nie były wydawane decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowych dotyczących obrębu 1 km od ww. działek wg informacji z Powiatu
decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie były wydawane decyzje o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej 1 km od ww. działek

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie były wydawane decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego 1 km od ww. działek
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	mapy ryzyka powodziowego nie zawierają informacji dotyczących przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim na działkach nr 1534, 1535, 1536 Obręb Sulbiny

	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	nie ma decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie były wydawane decyzje o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej 1 km od ww. działek
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie ma decyzji o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie ma decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie ma decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie były wydawane decyzje o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym 1 km od ww. działek

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU

Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie ⁵
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie ⁶
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*

⁵ Niepotrzebne skreślić.

⁶ Niepotrzebne skreślić.

Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	716/2024 Starosta Powiatu Garwolińskiego	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na budowę budynku	19.09.2024	
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	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Planowany termin rozpoczęcia robót budowlanych: 19.09.2024 r. Planowany termin zakończenia robót budowlanych: 31.03.2026 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	5 budynków dwulokalowych
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Minimalny odstęp pomiędzy budynkami 5,02 metra
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	PN-ISO 9836:2015-12	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	środki własne, pożyczki udzielone przez inwestorów prywatnych
	W następujących instytucjach finansowych	Nie dotyczy

lub zadania inwestycyjnego	(wypełnia się w przypadku kredytu)	
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% (podstawa prawna: art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym)
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego Bank Spółdzielczy w Piasecznie z siedzibą w Piasecznie (zwany w dalszej treści „Bankiem”) prowadzi otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy (zwany w dalszej treści „Rachunkiem” lub „Otwartym Mieszkaniowym Rachunkiem Powierniczym”), którego posiadaczem jest Spółka. Deweloper oświadcza, że: 1. ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z Rachunku, wyłącznie w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, dla którego prowadzony jest Rachunek, 2. Bank prowadzący Rachunek na żądanie Nabywcy informuje Nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach, 3. Bank będzie przekazywał na rzecz Spółki środki zgromadzone na Otwartym Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym w wysokościach i zgodnie z harmonogramem Przedsięwzięcia Deweloperskiego przedstawionym w prospekcie informacyjnym, 4. koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie zarówno Rachunku, jak i Rachunku Wirtualnego obciążają Dewelopera, 5. Bank wypłaca Deweloperowi środki zgromadzone na Rachunku nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej oraz po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, 6. przed dokonaniem wypłaty z Rachunku na rzecz Dewelopera Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w harmonogramie, w zakresie i na podstawie art. 17 Ustawy deweloperskiej oraz umowy o prowadzenie rachunku powierniczego – na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, udokumentowania faktycznego zaawansowania robót budowlanych na poziomie wymaganym dla kontrolowanego etapu, a w przypadku zakończenia robót budowlanych – uzyskania ostatecznej decyzji udzielającej pozwolenia na użytkowanie Budynków lub zawiadomienia organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy przy braku sprzeciwu tego organu – potwierdzonego przez wyznaczoną przez Bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, 7. w przypadku zakończenia ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w harmonogramie - Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe środki pieniężne wpłacone przez Nabywców na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywców prawa wynikającego z umowy deweloperskiej w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyrazili zgodę Nabywcy, 8. w zakresie tej kontroli bank uzyskuje prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji, określonej w art. 17 ust. 4 pkt 1) Ustawy, a ponadto wejścia na teren budowy Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Koszty tej kontroli ponosi Deweloper.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Piasecznie z siedzibą w Piasecznie	

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	I. Etap realizacji do 30.09.2024 roku 18% Zakup gruntu (zapłata 2/3 kwoty) i uzyskanie pozwolenia na budowę w oparciu o wykonany projekt budowlany, zdjęcie humusu i wykop pod płyty fundamentowe, chudy beton pod płyty fundamentowe. II. Etap realizacji do 30.11.2024 roku 14% Stan zero budynku, płyty fundamentowe, izolacje fundamentowe, ściany parteru, strop nad parterem III. Etap realizacji do 31.03.2025 roku 10% Stan surowy otwarty, ściany działowe, konstrukcja dachu IV. Etap realizacji do 15.05.2025 roku 19% Stan surowy zamknięty, pokrycie dachowe, stolarka okienna i drzwiowa, zapłata pozostałej 1/3 kwoty za grunt V. Etap realizacji do 30.09.2025 roku 13% Instalacje elektryczne, tynki, instalacje sanitarne i podposadzkowe, wylewki VI. Etap realizacji do 30.11.2025 roku 14% Ocieplenie poddasza, zabudowy gk, elewacja VII. Etap realizacji do 31.03.2026 roku 12% Podłączenie sieci i wykonanie przyłączy wody i elektrycznych, montaż pomp ciepła, zagospodarowanie terenu, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena nie podlega waloryzacji Cena może ulec zmianie w przypadkach opisanych we wzorze umowy deweloperskiej, stanowiącym załącznik nr 4 do prospektu. Wyciąg ze wzoru umowy deweloperskiej: § 8 [Cena lokalu] 1. Strony ustalają, że z zastrzeżeniem innych postanowień niniejszego paragrafu, cena Lokalu wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z niego przez Nabywcę, oraz prawem do wyłącznego korzystania z powierzchni w postaci ogródka oraz miejsc postojowych w ramach udziału do korzystania z Nieruchomości Wspólnej związanego z Lokalem wynosizł (.....) brutto (zwana w dalszej treści tego aktu „Ceną”) i obejmuje cenę Lokalu opisanego w § 4 ust. 1 niniejszej Umowy wraz z odpowiednim udziałem w Nieruchomości Wspólnej, w tym należny podatek od towarów i usług VAT - według obowiązującej w chwili zawarcia niniejszej Umowy stawki podatku od towarów i usług VAT dla dostawy lokali mieszkalnych wynoszącej 8%, wg iloczynu: 69,69 m² powierzchni łącznej Lokalu (zwanej dalej „Powierzchnią Łączną Lokalu”) xzł (..... złotych) brutto/m² Powierzchni Łącznej Lokalu. 2. Powierzchnia Łączna Lokalu jest powierzchnią mierzoną z uwzględnieniem następujących zasad: a. Powierzchnia Łączna Lokalu będzie stanowiła wartość równą sumie powierzchni użytkowej Lokalu oraz powierzchni znajdującej się pod schodami, b. Powierzchnia Łączna Lokalu ustalona będzie pomiarem powykonawczym, c. Powierzchnia Łączna Lokalu stanowić będzie podstawę do ustalenia Ceny Lokalu. 3. Powierzchnia Łączna Lokalu wskazana w ust. 1 powyżej jest powierzchnią projektowaną i może ulec zmianie w związku z realizacją Przedsięwzięcia deweloperskiego; w przypadku zmiany tej powierzchni, zastosowanie znajdą stosowne postanowienia niniejszej Umowy w przedmiocie zmiany ceny oraz prawa odstąpienia przysługującego Nabywcy. 4. Cena Lokalu może ulec zmianie na zasadach opisanych w ust. 9-11 poniżej. 9. Cena ulegnie podwyższeniu lub obniżeniu, w przypadku, gdy powykonawcza Powierzchnia Łączna Lokalu będzie różnić się od projektowanej Powierzchni Łącznej Lokalu, o której mowa w § 8 ust. 1 powyżej, z zastrzeżeniem prawa do odstąpienia przez

	Nabywcę od niniejszej Umowy na podstawie § 11 ust. 8 niniejszej Umowy. Cena Lokalu ulegnie proporcjonalnemu podwyższeniu lub obniżeniu przy zastosowaniu ceny za 1 m² (jeden metr kwadratowy) Powierzchni Łącznej Lokalu określonej w ust. 1 powyżej. 10. Cena może ulec zmianie w przypadku zmiany stawek podatku VAT - w zakresie wynikającym z wprowadzenia nowych obowiązujących stawek tego podatku, z zastrzeżeniem prawa do odstąpienia przez Nabywcę od niniejszej Umowy na podstawie § 11 ust. 9 niniejszej Umowy. 11. W przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług, Cena brutto Lokalu ulegnie odpowiedniej zmianie: - w przypadku wzrostu stawki podatku cena ta wzrośnie - o kwotę wynikającą z różnicy między ceną brutto Lokalu obliczoną według nowej stawki podatku a ceną brutto Lokalu określoną w niniejszej umowie, - w przypadku obniżenia stawki podatku cena ta ulegnie zmniejszeniu - o kwotę wynikającą z różnicy między ceną brutto określoną w niniejszej umowie a ceną brutto Lokalu obliczoną przy uwzględnieniu obniżonej stawki podatku, - w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług Deweloper dokona przeliczenia niezapłaconych przez Nabywcę części (transz) ceny, o których mowa w ust. 5 powyżej, których termin płatności przypadać będzie po dacie zmiany stawki podatku, według nowej stawki podatku. 12. Deweloper wraz z zawiadomieniem o terminie odbioru Lokalu przedstawi Nabywcy końcowe rozliczenie Ceny. Końcowe rozliczenie zawierać będzie w szczególności obmiar powykonawczy Lokalu, zmianę Ceny na zasadach wskazanych w ust. 9-11 powyżej, a także ewentualne odsetki za opóźnienie wraz z rozliczeniem dokonanych przez Nabywcę wpłat. Nabywca zobowiązuje się uregulować pozostałą do zapłaty kwotę, o ile takowa wystąpi, w terminie 14 dni od dnia przedstawienia końcowego rozliczenia Ceny, nie później jednak niż do dnia odbioru Lokalu.
--	---

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

* Niepotrzebne skreślić.

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy 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	Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej określone są we wzorze umowy deweloperskiej stanowiącym załącznik nr 4 do prospektu. Wyciąg ze wzoru umowy deweloperskiej: § 11. [Odstąpienie od umowy] - Nabywca może odstąpić od niniejszej umowy w przypadkach wskazanych w art. 43 Ustawy, to jest, jeżeli: - umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 lub 36 Ustawy, - informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie informacyjnym lub w załącznikach do niego, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy, - Deweloper nie doręczył Nabywcy zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy Prospektu informacyjnego wraz z załącznikami,

Gwarancyjnym	4) informacje zawarte w Prospekcie informacyjnym lub w załącznikach do niego, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej, 5) Prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy; 6) Deweloper nie przeniósł na Nabywcę prawa własności Lokalu w terminie określonym w umowie deweloperskiej, 7) Deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy, 8) Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy, 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie, 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy, 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy, 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe. 2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia. 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6 powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej Umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie prawa własności Lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy. 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy. 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. 6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy. 7. Deweloper może odstąpić od niniejszej umowy w przypadkach wskazanych w art. 43 ust. 7 i 8 Ustawy, to jest: 1) w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej, 2) w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania umowy przenoszącej na Nabywcę prawo własności Lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. 8. Nabywca może odstąpić od niniejszej umowy w przypadku, gdy powykonawcza Powierzchnia Łączna Lokalu będzie różnić się od projektowanej Powierzchni Łącznej Lokalu, wskazanej w § 8 ust. 1 niniejszej Umowy o więcej niż 2 %. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w ciągu 14 (czternastu) dni od dnia doręczenia mu zawiadomienia o terminie odbioru Lokalu wraz z informacją o końcowym rozliczeniu Stron, nie później jednak niż do dnia 30 grudnia 2023 r. 9. Nabywca może odstąpić od niniejszej umowy w przypadku zmiany stawki VAT, o ile spowoduje wzrost ceny Lokalu określonej w § 8 ust. 1 niniejszej Umowy. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w ciągu 14 (czternastu) dni od dnia doręczenia mu zawiadomienia o terminie odbioru Lokalu wraz z informacją o końcowym rozliczeniu Stron, nie później jednak niż do dnia 30 grudnia 2023 r. 10. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy w którymkolwiek z przypadków określonych w niniejszym akcie wymaga zachowania formy pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi pod rygorem nieważności oraz jest skuteczne tylko wtedy, gdy zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla
--------------	---

	Nieruchomości roszczenia o przeniesienie prawa własności Lokalu, wyrażoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. 11. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie ww. roszczenia z księgi wieczystej oraz dostarczyć ją Deweloperowi w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania oświadczenia o odstąpieniu od umowy. W celu zabezpieczenia wykonania zobowiązania, o którym mowa w zdaniu poprzednim, Strony ustalają, że Nabywca w dniu dzisiejszym złoży do depozytu tutejszej Kancelarii Notarialnej dokument sporządzony w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, obejmujący bezwarunkową zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu, wynikającego z niniejszej umowy, z ksiąg wieczystych, w których zostanie ono wpisane. Warunkiem wydania opisanego dokumentu z depozytu na rzecz Dewelopera będzie przedłożenie notariuszowi: 1) oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu od niniejszej umowy, 2) potwierdzonych przez Bank wyciągów dokumentujących wpłaty dokonane przez Nabywcę na poczet Ceny oraz zwrot Nabywcy tych kwot przelewem na wskazany w tym celu przez Nabywcę rachunek bankowy 12. Odstąpienie od niniejszej umowy przez którąkolwiek ze Stron oznaczać będzie, że niniejsza umowa deweloperska uważana będzie za niezawartą, a środki wpłacone przez Nabywcę na poczet ceny za Lokal podlegać będą zwrotowi na jego rzecz w nominalnej wysokości na następujących warunkach: 1) kwota pozostająca na mieszkaniowym rachunku powierniczym zostanie zwrócona Nabywcy przez Bank prowadzący tenże rachunek niezwłocznie, zgodnie z postanowieniami powołanej powyżej umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, 2) kwota wypłacona z mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz Dewelopera zostanie zwrócona Nabywcy przez Dewelopera najpóźniej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia przez Nabywcę Deweloperowi oświadczenia o odstąpieniu od umowy zawierającego w treści podstawę odstąpienia oraz zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczenia o przeniesienie własności Lokalu bądź w terminie 30 dni od dnia złożenia przez Dewelopera oświadczenia o odstąpieniu od Umowy- w przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera.
--	---

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 zobowiązaniu 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 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 bezobciążeniowe 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 bezobciążeniowe 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 wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego,
- 3) pozwoleniem na budowę;
- 4) projektem budowlanym;
- 5) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę 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 zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
 - 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 bezobciążeniowe 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 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.

Kontakt: +48 535 142 310; biuro@zielonyzakatek-garwolin.pl

Godziny pracy biura sprzedaży: 9:00-17:00

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Bank Spółdzielczy w Piasecznie z siedzibą w Piasecznie prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo ~~zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy~~, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec klienta 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 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

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 zł brutto	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	65,94	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 zł netto	
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 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	31.05.2026 r.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal	Liczba kondygnacji	2 kondygnacje nadziemne + poddasze nieużytkowe
	Technologia wykonania	Według załącznika nr 2

mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo 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 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Według załącznika nr 2
	Liczba lokali w budynku	2 lokale mieszkalne / 1 budynek
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	Miejsca postojowe 2 miejsca postojowe/ 1 lokal mieszkalny, tj. 4 miejsca postojowe/ 1 budynek
	Dostępne media w budynku	Prąd, woda, zbiorniki bezodpływowe, pompa ciepła.
	Dostęp do drogi publicznej	Działki posiadają dojazd od strony drogi publicznej: poprzez drogę wewnętrzną oznaczonej jako działka 1612 oraz 1578 dla których działki 1534, 1535, 1536 posiadają służebności przejazdu
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Według załącznika nr 3	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Zakres i standard prac wykończeniowych – według załącznika nr 2 Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń- według załącznika nr 3	
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	-	

Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	-
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	-

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Uchwała Nr VI / 33 / 2007 Rady Gminy Garwolin z dnia 11 czerwca 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Garwolin
 2. Technologia wykonania oraz standard prac wykończeniowych
 3. Usytuowanie lokalu w budynku (rzut kondygnacji), powierzchnia użytkowa i układ pomieszczeń
 4. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
 5. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości) oraz mapa podziału do korzystania.
-