Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu: 05.03.2025 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

Dla inwestycji: Budowa 3 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych na działce nr ewidencyjny 331/156, z obrębu 0003 Cegielnia ul. Warzyna 20, 20A, 20B

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	**TCH SOLAR Sp. z.o.o.** KRS 0000923301	
Adres	ul. Lecha Falandysza 3/15, 05-250 Radzymin	
Numer NIP REGON	NIP 1251723506	REGON 520052626
Numer telefonu	„Biuro sprzedaży” +48 604 225757	„Inwestor” +48 506 854 182
Adres poczty elektronicznej	dariusz.talarek@o2.pl	
Numer faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.tchsolar.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

III. HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Cegielnia 05-250, ul. Wawrzyna 24, 24A, 24B
Data rozpoczęcia	20.06.2021
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	26.05.2025

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Brak
Data rozpoczęcia	-
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Cegielnia 05-250, ul. Wawrzyna 24, 24A, 24B
Data rozpoczęcia	20.06.2021
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	26.05.2025

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	**NIE**

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres i numer działki ewidencyjnej i obrębu[1)]	**Cegielnia 05-250, ul. Wawrzyna 20, 20A, 20B** Działka nr ewidencyjny 331/156 z obrębu 0003, powierzchnia 1060.m^2
Numer księgi wieczystej	**WA1W/00082966/9**
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	BRAK
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości[2)]	NIE DOTYCZY
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia[3)]	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikających z przepisów odrębnych oraz z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)

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.

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia[3)]	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikających z przepisów odrębnych oraz z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego** Miejscowy plan rewitalizacji Miejscowy plan odbudowy Inne[4)]	UCHWAŁA NR 465/XXXIII/2021 RADY MIEJSKIEJ W RADZYMINIE z dnia 28 czerwca 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Cegielnia, na terenie gminy Radzymin - część „A-2” https://radzymin.e-mapa.net/?service=pln&request=getUstaleniaSzczegolowe&p=73&n=6-13.MN Teren inwestycji nie jest ujęty w planie rewitalizacji ani odbudowy.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem 13.MN 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej, 2) dopuszcza się: lokalizację budynków gospodarczych, garaży oraz miejsc do parkowania, urządzeń budowlanych, infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej oraz budynków rekreacji indywidualnej.
	Maksymalna intensywność zabudowy	0.8
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Minimalna – 0,01 Maksymalna – 0,8

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

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

	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Do 10 m, dla budynków garażowych i gospodarczych do 6 m.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Dla zabudowy mieszkaniowej: do trzech kondygnacji naziemnych to jest parter, piętro i mieszkalne poddasze; Dla zabudowy usługowej: do dwóch kondygnacji naziemnych. Dominanty wysokościowe Nie dopuszcza się dominant o randze wykraczającej poza granice terenu
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	50%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca postojowe na lokal.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	UCHWAŁA NR 465/XXXIII/2021 RADY MIEJSKIEJ W RADZYMINIE Rozdział 2 § 8 str.4
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	W planie nie ma informacji o takich obszarach
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	UCHWAŁA NR 465/XXXIII/2021 RADY MIEJSKIEJ W RADZYMINIE Rozdział 2 § 9 str.4
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	UCHWAŁA NR 465/XXXIII/2021 RADY MIEJSKIEJ W RADZYMINIE Rozdział 2 § 10 str.4
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	UCHWAŁA NR 465/XXXIII/2021 RADY MIEJSKIEJ W RADZYMINIE Rozdział 2 § 13 str.5
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	UCHWAŁA NR 465/XXXIII/2021 RADY MIEJSKIEJ W RADZYMINIE Rozdział 2 § 14 str.6
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem	Przeznaczenie terenu	**25.MN/U**, **26.MN/U** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej. **2.P/U** Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej. **1.U** , **5.U**, **6.U** Tereny zabudowy usługowej

deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[5)]	Maksymalna intensywność zabudowy	**25.MN/U**, **26.MN/U** ⩽ 0,9 **2.P/U** , ⩽ 1,8 **1.U** . ⩽ 1,2 **5.U**, **6.U** ⩽ 1,2
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	**25.MN/U**, **26.MN/U** ⩾ 0,01, ⩽ 0,9 **2.P/U** ⩾ 0,01, ⩽ 1,8 **1.U** . ⩾ 0,001, ⩽ 1,2 **5.U**, **6.U** ⩾ 0,01, ⩽ 1,2
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	50%
	Maksymalna wysokość zabudowy	**25.MN/U**, **26.MN/U** - do 12m, dla budynków garażowych i gospodarczych – do 6m, **2.P/U** - 18m **1.U** . - maksymalnie 3 kondygnacje, do 12m- **5.U**, **6.U** - 16m, dla budynków garażowych i gospodarczych – do 6m,.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	**25.MN/U**, **26.MN/U** - 40%, **2.P/U** - 15% **1.U** . - 25% **5.U**, **6.U** - 25%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny, UCHWAŁA NR 465/XXXIII/2021 RADY MIEJSKIEJ W RADZYMINIE Rozdział 2 § 9 punkt 6) w zakresie warunków realizacji miejsc parkingowych: a) minimalna liczba miejsc do parkowania na terenie inwestycji według wskaźnika: (str.6) - usługi - minimum 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej, - obiekty handlowe - minimum 3 miejsca na 100 m² powierzchni sprzedażowej,

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

		- restauracja, kawiarnie, bary - minimum 2 miejsca na 10 miejsc konsumpcyjnych, - place składowe, magazyny - minimum 2 miejsca na 1000 m² powierzchni składowej, - przychodnie, gabinety lekarskie, biura, kancelarie - minimum 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej, - rzemiosło - minimum 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej, - hotele, pensjonaty - minimum 1 miejsce na pokój, - warsztaty samochodowe - minimum 2 miejsca na 1 stanowisko naprawcze, - obiekty sportowe, rekreacja - minimum 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej, - minimum 1,5 miejsca na 1 mieszkanie,
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	
	forma architektoniczna	
	usytuowanie linii zabudowy	
	intensywność wykorzystania terenu	
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	

	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	Nadziemna intensywność zabudowy	
	Wysokość zabudowy	
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[6)], zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Brak (zgodnie z pismem z urzędu Gminy Radzymin, z dnia 02.12.2025 r. Numer sprawy: RI.7323.29.2025) Dla części przedmiotowego obszaru, w tym działki 331/156, trwa procedura nowych planów miejscowych; uchwały o przystąpieniach: - Uchwała nr 191/XVIII/2025 z dnia 27.10.2025 w sprawie przystąpienia zmiany planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Cegielnia, na terenie gminy Radzymin – część ,,A-2'' - Uchwała nr 195/XIV/2019 z dnia 2019-09-30 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Słupno, na terenie Gminy Radzymin.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak
	miejscowych planach odbudowy	Brak
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	

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	1. Budowa nakładki na ul. Górki, zaplanowana na rok 2026.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	~~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: 460pR/2021** z dnia 26.05.2021, ostateczna w dniu 23.06.2021r. **Decyzja nr: 74/2025** z dnia 17.06.2025, ostateczna w dniu 03.07.2025r obie wydane z upoważnienia Starosty Wołomińskiego znak WAB.6740.11.133.2021	

* Niepotrzebne skreślić.

Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Inwestycja w trakcie budowy	
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 2023 r. poz. 682, poźn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy. Budowa realizowana na pozwolenie na budowę.	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Budowa rozpoczęła się 15.05.2025 r Planowane zakończenie 31.10.2026 r	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	3 budynki mieszkalne jednorodzinnych dwulokalowe
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Budynek 1 i 2 w zabudowie bliźniaczej, z przerwą dylatacyjna 2cm. Odstęp pomiędzy budynkiem 2 i 3 to 6,82 m·
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Norma: PN-ISO-9836:1997	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	**Środki własne dewelopera 100 %** plus ewentualne wypłaty z Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy**	~~Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*~~
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny[7)]	0,45%

* Niepotrzebne skreślić

7) Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym ((Dz. U. z 2024 poz. 000.) 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

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Deweloper oświadcza, że zgodnie z art. 6 ust.1 pkt 1) ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym zapewnia środek ochrony w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego przez Dewelopera przez Bank WBS (do uzupełnienia po zawarciu umowy z bankiem), na podstawie zawartej dnia ……... (do uzupełnienia po zawarciu umowy z bankiem) Umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego dla dewelopera (zwanego dalej „Rachunkiem" lub „OMRP"). Środki wpłacone przez Nabywców na OMRP mogą zostać wykorzystane przez Dewelopera wyłącznie na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w umowie deweloperskiej. Bank ewidencjonuje wpłaty dokonane na OMRP i wypłaty z OMRP odrębnie dla każdego Nabywcy, na przypisanym odrębnie dla każdego Nabywcy subkoncie, posiadającym indywidualny numer nadany dla takiego Nabywcy. Na pisemny wniosek Nabywcy Bank WBS przekaże Nabywcy informację dotyczącą wpłat i wypłat zaewidencjonowanych na przypisanym do niego indywidualnym subkoncie Nabywcy. Dyspozycja wypłaty środków pieniężnych zgromadzonych na OMRP będzie realizowana po stwierdzeniu przez Bank WBS. zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego zgodnie z Umową Deweloperską i harmonogramem Przedsięwzięcia Deweloperskiego (Zadania inwestycyjnego, którego dotyczy Umowa Deweloperska)
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	**Warszawski Bank Spółdzielczy** z siedzibą w Warszawie, ul. Fieldorfa 5A, 03-984 Warszawa, którego akta rejestrowe są przechowywane w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy, w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, wpisany do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000082262, NIP 525 000 61 76, REGON 000509643
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	**ETAPY PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO** **ETAP I 25%** – do dnia 30.06.2025 Dokumentacja techniczna, decyzje administracyjne. Wylanie ław, wykonanie fundamentów i izolacji do poziomu „zero", instalacji pod posadzkowych i wylanie płyty pod posadzkowej **ETAP II 25%** - do dnia 30.10.2025 Budowa ścian konstrukcyjnych. Ścianki działowe. Stropy nad parterem i piętrem. Kominy wentylacyjne. **ETAP III 25%** - do dnia 31.05.2026 Stolarka okienna. Stolarka drzwiowa zewnętrzna. Wykonanie pokrycia dachowego z blachy, Instalacji elektryczna w lokalach bez osprzętu. Tynki wewnętrzne **ETAP IV – 25%** - do dnia 31.10.2026 Instalacje wewnętrzne lokali, ogrzewanie podłogowe, instalacja CO, CW (bez źródła ciepła) Wykonanie wylewek betonowych pomieszczeń wewnętrznych. Wykonanie elewacji. Montaż źródła ciepła (Kocioł grzewczy). Uzbrojenie terenu w przyłącza (energetyczne, wodne i kanalizacyjne) Wykonanie balustrad na balkonach.

ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

	Ogrodzenie, podjazdy, kostka brukowa, Zgłoszenie zakończenia budowy.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Możliwy wzrost ceny o wartość wzrostu podatku VAT, o ile w trakcie realizacji inwestycji zmieni się jego stawka. W pozostałych przypadkach nie ma możliwości wzrostu ceny
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	**Art. 43.** 1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2; 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie wynikającym z tych umów; 7) w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1; 8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2; 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; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15; 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, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3.

	5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. 6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1. 7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, 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 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. 8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. **Art. 44.** 1. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, za zapłatą oznaczonej sumy. 2. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. 3. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5. 4. W terminie 30 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 2019 r. poz. 2214, z 2020 r. poz. 1180, 1639 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 854 i …), zwanego dalej „Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym", w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków. **Art. 45.** 1. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. 2. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Deweloper i Nabywca zgodnie postanawiają, że: 1. w przypadku zwłoki Dewelopera w dotrzymaniu terminu odbioru lokalu mieszkalnego lub terminu zawarcia umowy określonej w § 3. Umowy deweloperskiej Deweloper zapłaci Nabywcy karę umowną w wysokości 1% (jeden procent) całkowitej ceny brutto określonej w § 3. Umowy deweloperskiej, dzielone przez 90 (dziewięćdziesiąt) oraz pomnożone przez liczbę dni opóźnienia, przy czym łącznie wysokość kary umownej nie może przekroczyć 1% (jeden procent) ceny brutto określonej w § 3. umowy deweloperskiej. **2.** w przypadku zwłoki Nabywcy w dotrzymaniu terminu odbioru lokalu mieszkalnego lub terminu zawarcia umowy określonej w § 3. Umowy deweloperskiej Nabywca zapłaci Deweloperowi karę umowną w wysokości 1% (jeden procent) całkowitej ceny brutto określonej w § 3. Umowy deweloperskiej, dzielone przez 90 (dziewięćdziesiąt) oraz pomnożone przez liczbę dni opóźnienia, przy czym łącznie wysokość kary umownej nie

	może przekroczyć 1% (jeden procent) ceny brutto określonej w § 3. umowy deweloperskiej.

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 20 maja 2021 r. 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.

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

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

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w **Warszawskim Banku Spółdzielczym** [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy], 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 2025 r. poz. 643 ze zmianami).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

– ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec **Warszawskiego Banku Spółdzielczego**,
– 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,

– Warszawski Bank Spółdzielczy korzysta także z następujących znaków towarowych: znak słowno-graficzny z motywem syrenki warszawskiej - świadectwo ochronne nr 347948.

Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: https://www.bfg.pl/. IV. Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177). Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

.