

PROSPEKT INFORMACYJNY

DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO POD NAZWĄ „SASANKA KRUBIN”



CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	LNP Sp z o.o.	
Adres	Ul. Miła 27B, Ciechanów, 06-400	
Nr NIP i REGON	5662028632	389634045
Nr telefonu	730 815 350	
Adres poczty elektronicznej	kontakt@grupalnp.pl	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.lnpdeweloper.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

Spółka LNP jest aktualnie na etapie ukończenia pierwszego osiedla 5 domów jednorodzinnych dwulokalowych (10 lokali). Do oddania osiedla jej mieszkańcom pozostały ok. 3 miesiące.
Wszystkie lokale zostały sprzedane w ciągu 10 miesięcy od rozpoczęcia sprzedaży.

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie w tym ostatnie)

Adres	Ul. Ciechanowska 18, Władysławowo, Mazowieckie
Data rozpoczęcia	03.2024
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	30.08.2024
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowanie egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie prowadzono/nie prowadzi się przeciwko deweloperowi postępowań egzekucyjnych na kwotę powyżej 100.000,00 zł.

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres i nr działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego (jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie)	Działki o numerach 55/4 i 55/5 znajdujące się w obrębie ewidencyjnym Krubin, Ciechanów, gmina miejska (140201_1.0060.55/4, 140201_1.0060.55/5)
Nr księgi wieczystej	PL1C/00020588/3
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 W szczególności imię i nazwisko albo nazwa (firma) właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości	Nie dotyczy

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	W pobliżu: • Szkoła podstawowa • Przedszkole • Kąpielisko Krubin • Park rekreacyjno-sportowy • Stacja paliw • Kościół • Sklep spożywczy • Biedronka • Stawy wędkarskie	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim	Plan ogólny gminy	Uchwała Nr 698/LXIX/2023 Rady Miasta Ciechanów z dnia 29 czerwca 2023 r.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała Nr 280/XXIX/08 z 30 grudnia 2008 r. dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP) dla Krubin II. Uchwała Nr 221/XVIII/2012 z 26 kwietnia 2012 r. wprowadza zmiany do wcześniejszego planu MPZP.
	Miejscowy plan odbudowy	ie dotyczy
	Inne	Nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim	Przeznaczenie terenu	Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające - obiekty usług ogólnospołecznych i konsumpcyjnych, z zastrzeżeniem zawartym w pkt 3); usługi na działkach inwestycyjnych z jednorodzinną zabudową mieszkaniową realizowane mogą być w formie: • lokali wbudowanych w budynkach mieszkalnych, kubatur zblokowanych z budynkami mieszkalnymi, • obiektów wolnostojących, 2 o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 100 m.
	Maksymalna intensywność zabudowy	dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 30% powierzchni działki inwestycyjnej, dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej - 40% powierzchni działki inwestycyjnej,

	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie określono
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	30%
	Maksymalna wysokość zabudowy	wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 9,5 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	30% powierzchni działki inwestycyjnej; powierzchnia biologicznie czynna winna być ukształtowana jako zieleń dekoracyjna
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2 miejsca postojowe na każdy budynek
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki inwestycyjnej, do której inwestor ma tytuł prawny, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustaloną w ust. 4 pkt 2 b), obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stosownie do ustaleń ust. 1 pkt 3 e).
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Przed podjęciem prac ziemnych należy je zgłosić służbie ochrony zabytków w celu sprawowania nadzoru archeologicznego z możliwością ich przekształcenia w badania ratownicze na podstawie decyzji wojewódzkiego konserwatora zabytków.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	droga oznaczona symbolem 5.KDW – zachowana w istniejących liniach rozgraniczających

		(południowo-wschodni fragment ul. Kruczej) – od linii rozgraniczającej ulicy 1.KDG do skrzyżowania z ulicą 1.KDL; nawierzchnie jednoprzestrzenne z wydzielonym pasem jezdnym szerokości minimum 3,0 m i pasem dla ruchu pieszego szerokości minimum 1,5 m; ścieżka rowerowa dwukierunkowa, usytuowana po jednej stronie, z zielenią towarzyszącą, tylko w drodze oznaczonej symbolem 3.KDW; lokalizowanie ciągów infrastruktury technicznej – bez ograniczeń; obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia bez ograniczeń.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: . Koordynacja w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. . Budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy prowadzić wg następujących zasad: a) sytuowanie sieci i urządzeń wzdłuż układów komunikacyjnych, w liniach ograniczających ulice, z zastrzeżeniem zawartym w pkt e), b) dopuszcza się sytuowanie i przebudowę liniowych systemów i urządzeń uzbrojenia terenu poza liniami rozgraniczającymi ulic ze względu na istniejące uwarunkowania, w szczegółności tworząc pasy technologiczne, c) zachowanie odpowiednich odległości od obiektów budowlanych, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu stosownie do przepisów odrębnych, d) dopuszcza się sytuowanie i przebudowę urządzeń infrastruktury w pasach drogowych szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych po uzyskaniu zezwolenia zarządcy drogi, stosownie do przepisów odrębnych, e) niezależnie od ustaleń zawartych w ppkt a), b) i d), na całym obszarze objętym planem dopuszcza

		się wydzielanie działek inwestycyjnych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchni wynikającej z warunków technologicznych tych urządzeń, f) w przypadku kolizji istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się możliwość ich przebudowy i rozbudowy z zachowaniem zasady istniejącego przebiegu, g) zieleń wysoka i średnio wysoka nie może kolidować z istniejącą i planowaną infrastrukturą techniczną.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim	Przeznaczenie terenu	MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej; U - tereny obiektów usług ogólnospołecznych, konsumpcyjnych i produkcyjnych
	Maksymalna intensywność zabudowy	dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej 40 % działki inwestycyjnej, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 30% powierzchni działki inwestycyjnej,
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie określono
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie określono
	Maksymalna wysokość zabudowy	Przy głównej drodze, ul. Sońskiej, na całym pasie występuje oznaczenie 5.U, dla którego parametry określone są następująco: budynki usługowe: wysokość do 5 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 18 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu, za wyjątkiem budynków, których urządzenia technologiczne wymagałyby większej wysokości, dopuszcza się realizację budynków stanowiących dominantę architektoniczno - przestrzenną o wysokości do 24 m, dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° lub dachy płaskie na budynkach o wysokości więcej niż 10 m; kalenice dachu głównej bryły budynków lokalizowanych jako zabudowa frontowa wzdłuż

		ulicy oznaczonej symbolem 2.KDL 1/2 kształtować równolegle do linii rozgraniczającej ulicy; budynki mieszkalne jednorodzinne: wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu, dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, układu kalenic nie ustala się; budynki mieszkalno-usługowe z wbudowanymi lokalami użytkowymi lub z funkcją usługową zblokowaną w jedną kubaturę z budynkiem mieszkalnym: wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu, dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°; budynki garażowe i gospodarcze: wysokość – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 5 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu, dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; dla budynków sytuowanych przy granicy działki nie ustala się geometrii dachów. budowle, w tym maszty telefonii komórkowej – wysokości nie ogranicza się.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	20%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Obowiązuje zabezpieczenie w granicach własnej działki inwestycyjnej miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej: 1) 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektów, przy powierzchni użytkowej do 100 m² minimum 5 miejsc, 2) 6 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych, w tym przy powierzchni użytkowej do 100 m² minimum 5 miejsc, 3) 2 miejsca postojowe na każdy budynek z funkcją mieszkaniową jednorodzinną.

Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim (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
	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
Informacje zawarte w publicznie dostępnych dokumentach dotyczących przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim zawarte w:	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Wysokość zabudowy	Nie dotyczy
	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	W promieniu 1 km od nieruchomości nie jest planowana budowa linii szynowych oraz budowa inwestycji komunalnych, w szczególności oczyszczalni ścieków, spalarni śmieci, wysypisk i cmentarzy.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu	
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy

	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy
	Ustalenie decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim	
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Brak
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak
	Decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy 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	
	INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU	
Czy jest pozwolenie na budowę	Tak	
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	Tak	
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	Nie	
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Nr. 41/2025 Pozwolenie wydane przez Starostę Ciechanowskiego dnia 03 lutego 2025 roku	

Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu 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 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	04.03.2026. Zgodnie z harmonogramem, załącznik nr 4	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	03.04.2025 – 04.03.2026	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	liczba budynków	3
	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Min. 4m
Sposób pomiaru powierzchni, lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Pomiar powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego odbywać się będzie na podstawie normy PN-ISO 9836:1997 „Właściwości użytkowe w budownictwie – określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne – 25% Kredyt - 75%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Kredyt bankowy – 75 % w następującej instytucji finansowej – Bank Spółdzielczy w Ostrowi Mazowieckiej, 07-300 Ostrow Mazowiecka,

		ul. 3 Maja 32, zarejestrowany w Sądzie Rejonowym w Białymstoku XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego Rejestr Przedsiębiorców nr 0000087012, NIP: 759-000-27-35, REGON: 000508690
--	--	--

Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,45
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	- bank prowadzący przedmiotowy mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy jak również na żądanie nabywcy informuje nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach,----- - wpłaty pochodzące od Nabywców zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym o którym mowa powyżej, będą wypłacane na rzecz Dewelopera po zakończenia każdego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego zgodnie z harmonogramem opisanym w prospekcie informacyjnym (załącznik nr 4) - środki zgromadzone na otwartym rachunku powierniczym bank wypłaca deweloperowi dopiero po stwierdzeniu przez inspektora budowlanego banku zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Wypłaty z banku dokonywane są sukcesywnie po zakończeniu każdego z etapów. - bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz dewelopera, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane. - w zakresie kontroli, bank uzyskuje prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji - kwotę należną za realizację ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, o której mowa w ust. 3, bank wypłaca deweloperowi po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy o której mowa w art.2 ust. 1 lub ust. 2 lub 4, w stanie wolnym od obciążeń praw i roszczeń osób trzecich z wyjątkiem obciążeń na które wyraził zgodę nabywca - prawo wypowiedzenia umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów,----- - deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wyłącznie w celu realizacji wyżej opisanego przedsięwzięcia deweloperskiego dla którego prowadzony jest ten rachunek, ----- - koszty, opłaty i prowizje związane z prowadzeniem otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera;-----	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Ostrowi Mazowieckiej, 07-300 Ostrów Mazowiecka, ul. 3 Maja 32, zarejestrowany w Sądzie Rejonowym w Białymstoku XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego	

Harmonogram
przedsięwzięcia
deweloperskiego, w
etapach

Harmonogram Etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego "Sasanka Krubin"			
Etap	Zakres robót	Termin wykonania	Wartość [%]
1	Zakup gruntu, prace projektowe, ogrodzenie i rozpoczęcie budowy	2025-04-03	20%
2	Prace geodezyjne Roboty ziemne Zbrojenie Instalacje wod-kan w fundamentach Betonowanie Murowanie ścian fundamentowych Izolacja fundamentów	2025-05-03	25%
3	Ściany zewnętrzne Strop międzykondygnacyjny Kominy Schody żelbetowe Dach nieocieplony (bez pokrycia) Ściany działowe Pokrycie dachu	2025-08-01	25%
4	Stolarka okienna i drzwiowa Wewnętrzne instalacje wod-kan Wewnętrzne instalacje elektryczne Tynki wewnętrzne Wykończenie elewacji	2025-10-30	20%
5	Instalacje C.O. Posadzka betonowa Ocieplenie dachu Sufit nad piętrem Brama garaż PZT - przyłącza wod-kan-el PZT - finalne utwardzenie, ogrodzenie	2026-03-04	10%

Dopuszczenie waloryzacji
ceny oraz określenie zasad
waloryzacji

Wzrost ceny jest możliwy w razie wzrostu podatku VAT - i w takiej sytuacji Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie czternastu dni od dnia zawiadomienia go o zmianie ceny przy czym odstąpienie wymaga formy pisemnej, a dla swej skuteczności musi zawierać zgodę w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym na wykreślenie roszczenia z księgi wieczystej, w przypadku obniżenia podatku VAT na dzień powstania obowiązku podatkowego, cena brutto lokalu ulegnie odpowiedniemu obniżeniu

**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 OD UMOWY
DEWELOPERSKIEJ**

Warunki, na jakich można
odstąpić od umowy dewelo-
perskiej

Zgodnie z Art. 43. 1. Ustawy Deweloperskiej z dnia 20 maja 2021 r. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5:

- 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 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 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.
--	---

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.

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 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.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Spółdzielczym w Ostrowi Mazowieckiej, 07-300 Ostrów Mazowiecka, ul. 3 Maja 32, , prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Spółdzielczy w Ostrowi Mazowieckiej, 07-300 Ostrów Mazowiecka, ul. 3 Maja 32,
- 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, są objęte 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/>.

III. 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 2022 r. poz. 2324, z późn. zm.).

IV. 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.

Informacja o możliwości zapoznania się w biurze sprzedaży zlokalizowanego w Ciechanowie, przy ul. Plac Kościuszki 13 lokal nr 5 przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy deweloperskiej z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego
- 3) kopią pozwolenia na budowę;
- 4) projektem architektoniczno – budowlanym;
- 5) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie 2 lata