Załącznik do ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (poz. 1177)

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

24.06.2026 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY
PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO „PRZYTULNA PRZYSTAŃ"

ZADANIE INWESTYCYJNE NR 1 - BUDOWA BUDYNKÓW DWULOKALOWYCH MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH W ZABUDOWACH SZEREGOWYCH OZNACZONYCH OD B1 DO B6

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Słoneczne Apartamenty Sp. z o.o.,	
Adres	Adres siedziby: 00-831 Warszawa, ul. Sienna 72/6, NIP: 5361939675, REGON: 382839755 Adres korespondencyjny i Biura Sprzedaży: ul. Warszawska 98, 05-123 Olszewnica Stara	
Numer NIP i REGON	NIP: 5361939675	REGON: 382839755
Numer telefonu	Biuro sprzedaży: 692-232-900 609-400-050 608-416-216	
Adres poczty elektronicznej	sloneczneapartamenty75@gmail.com	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.sloneczneapartamenty.info	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Data rozpoczęcia	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Data rozpoczęcia	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Data rozpoczęcia	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego[1)]	Serock, ul. Romualda Traugutta/ ul. Przytulna Działka ewidencyjna numer 9/25, 9/24, 9/23, 9/22, 9/21, 9/20, obręb 0003
Numer księgi wieczystej	Dla nieruchomości Sąd Rejonowy w Legionowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **KW Nr WA1L/00026531/2**
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	**BRAK OBCIĄŻEŃ HIPOTECZNYCH**
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości[2)]	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

[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.

<table>
<tr><td>Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia[3)]</td><td colspan="2">Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości), w szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne: najbliżej położonym obiektem wpływającym na warunki życia jest ruchliwa ulica – droga krajowa numer 61 znajdująca się w odległości około 400 m od inwestycji (BUDYNEK B1-B6). W bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji znajdują się nieruchomości w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usług nieuciążliwych. Na terenie inwestycji wydzielona droga wewnętrzna to teren dróg publicznych klasy D. Natomiast pozostałe bezpośrednio graniczące z inwestycją nieruchomości są niezabudowane i przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i/lub zabudowę usług nieuciążliwych. W odległości około 450 m od inwestycji znajdują się tereny usług edukacji lub usług sportu i rekreacji (na tym terenie powstaje zg. z informacjami dostępnymi na stronie Gminy Serock: centrum edukacyjno-kulturalno-sportowe tj. zg. z pozwoleniem na budowę „budynek szkolno-żłobkowego i zadaszone boisko w technologii lekkiej z nawierzchnią ze sztucznej trawy wraz z instalacjami wewnętrznymi”). Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i/lub zabudowy usługowej i placów targowych, Tereny obiektów obsługi samochodów i/lub zabudowy usługowej, Tereny zabudowy usługowej, Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, Tereny zadrzewień i zakrzewień.

W odległości 500 m od osiedla znajdują się dwa przystanki autobusowe linia autobusowa 3 i 4 (Serock-Serock; m.in. przez Wierzbica, Łacha, Gąsiorowo) oraz linia 6 (Serock-Legionowo PKP) oraz 6SKM (Wierzbica-Zegrze). Plaża Miejska w odległości 2 km od inwestycji. Kościół w pobliżu rynku miejskiego w odległości od inwestycji około 2 km. Najbliższa apteka w odległości 950 m a kilka kroków dalej Przedszkole Niepubliczne „Wesołe Skrzaty”. Szkoła podstawowa im. Mikołaja Kopernika w Serocku oraz Zespół Szkół Ponadpodstawowych im. Włodzimierza Wolskiego znajduje się w odległości 2,3 km od inwestycji. Najbliższy sklep spożywczy znajduje się w odległości 1,5 km od osiedla przy ul. Nasielskiej 9B a najbliższy market Netto w odległości około 2 km i Biedronka nie całe 2 km od inwestycji.</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</td><td>Plan ogólny gminy,</td><td rowspan="4">Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji;
✓ Rozstrzygnięcie nadzorcze – znak sprawy RN WNP- I.4131.202.2023 z 2023-09-14 (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688)

✓ miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Serocka – obszar A – etap „A”, powiat legionowski, woj. Mazowieckie, zatwierdzony uchwałą Nr 756/LXXI/2023 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 09.08.2023 r. (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2023-08-18, poz. 9333)

Rada Miejska w Serocku nie podjęła uchwały o rewitalizacji na podstawie ustawy o rewitalizacji.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Serock https://www.bip.serock.pl/
✓ System Informacji Przestrzennej Urząd miasta i Gminy w Serocku https://serock.e-mapa.net/
✓ Uchwała nr 109/XI/2015 z dnia 2015.9.24

https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/Imgp_2.html?gpmap=gp0

Zg. z pismem z dn. 28.01.2026 r. odnośnie inf. dotyczącej przewidzianych inwestycji planowanych w promieniu 1 km od Inwestycji Zakład Linii Kolejowych w Warszawie jako przedstawiciel Spółki PKP Polskie Linie Kolejowe informuje że uwzględniony jest Projekt Budowy linii kolejowej Zegrze – Przasnysz, jako realizacja szlaku „Kolei Północnego Mazowsza”, w ramach którego</td></tr>
<tr><td>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego</td></tr>
<tr><td>Miejscowy plan rewitalizacji</td></tr>
<tr><td>Miejscowy plan odbudowy</td></tr>
</table>

		projektowana jest budowa nowej linii kolejowej, która przebiega w odległości ok. 530 m od działek nr 9/2 i nr 9/28 obręb 0003 w Serocku, jednak ostateczny kształt i zakres przebiegu linii, zostanie określony na etapie opracowania dokumentacji projektowej i uzyskania decyzji lokalizacyjnej. Zg. z pismem z dn. 07.01.2026 r. w ramach odpowiedzi z Urzędu Miata i Gminy w Serocku odnośnie inf. dotyczącej przewidzianych inwestycji planowanych w promieniu 1 km od Inwestycji: - budowa kanalizacji sanitarnej w rejonie ulic: Polnej, Romualda Traugutta, Słodkiej, Przytulnej, Serdecznej, Przyjaznej oraz Głowackiego w Serocku (planowany rok realizacji: 2028) - budowa odwodnienia w rejonie ulic: Tchorka – Jaśminowa – Zakroczymska- Ogrodowa w Serocku, mająca na celu poprawę warunków gruntowo – wodnych oraz uregulowanie poziomu wód (lata realizacji: 2026 – 2027) - modernizacja ulicy Sadowej w Serocku, mająca na celu poprawę układu komunikacyjnego na terenie gminy (planowany rok realizacji: 2029) - budowa dróg KDD1, KDD22 oraz KDD24 w Serocku (drogi zlokalizowane w obszarze pomiędzy ul. Nasielską a ul. Zakroczymską), w ramach poprawy układu komunikacyjnego na terenie gminy (planowany rok realizacji: 20026) - budowa sali gimnastycznej przy Szkole Podstawowej w Serocku wraz z modernizacją istniejącego budynku – poprawa infrastruktury oświatowej na terenie gminy (planowany rok realizacji: 2030) - budowa hali sportowej oraz sali widowiskowej w Wierzbicy – poprawa warunków sportowo-kulturalnych na terenie gminy lata realizacji 2026 – 2027) - realizacja zadania pn. „Poprawa infrastruktury społeczno – edukacyjnej na terenie Miasta i Gminy Serock” obejmującego budowę szkoły z oddziałami żłobkowymi w Wierzbicy - zaspokojenie potrzeb edukacyjnych oraz opiekuńczych dzieci i młodzieży (lata realizacji: 2026 – 2028) - budowa punktów świetlnych przy ul. Słodkiej w Serocku – oświetlenie drogi gminnej w celu poprawy bezpieczeństwa w ruchu drogowym (planowany rok realizacji: 2027) - zagospodarowanie terenu publicznego w Serocku na działce nr. ew. 62, obręb 06 – poprawa infrastruktury sportowo – rekreacyjnej na terenie gminy (lata realizacji: 2027 – 2028) - modernizacja placu zabaw w Serocku – poprawa infrastruktury sportowo – rekreacyjnej (planowany rok realizacji: 2029)
	Inne[4)]	Nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego	Przeznaczenie terenu	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usług

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym		nieuciążliwych (oznaczony w uchwale symbolem MN/U2 i MN/U4)
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	c) max. intensywność zabudowy na 1,0 d) min. intensywność zabudowy na 0,1
	Maksymalna wysokość zabudowy	i) wysokość zabudowy do 11,0 m,
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 30%,
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej; 2) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m2 powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego i usług gastronomii, jednak nie mniej niż 3 miejsca; 3) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m2 powierzchni użytkowej usług nie wymienionych w pkt 2, jednak nie mniej niż 3 miejsca.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	§ 13. W zakresie ochrony środowiska ustala się: 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służącej realizacji celów publicznych i dróg; 2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki; 3) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych; 4) zakaz lokalizowania usług związanych z gospodarowaniem odpadami; 5) ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215, w obrębie, którego usytuowany jest obszar objęty planem, poprzez zakaz lokalizowania inwestycji zagrażających zasobom i jakości wód podziemnych; 6) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii. § 14. 1. Ustala się obszar pośredniego oddziaływania cmentarza na środowisko, dla cmentarza zlokalizowanego poza planem, w granicach wyznaczonych na rysunku planu. 2. W obszarze, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz sytuowania ujęć wody o charakterze zbiorników

		wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych. § 15. W rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu tereny oznaczone symbolem MN/U wskazuje się jako tereny mieszkaniowo-usługowe.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy

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

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

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	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	**§ 21.** Jako podstawowy układ komunikacji drogowej ustala się tereny dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem objętym planem bezpośrednio z nim sąsiadujących. **§ 22.** 1. Ustala się liczbę miejsc parkingowych wyliczoną według następujących wskaźników: 1) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej; 2) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m2 powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego i usług gastronomii, jednak nie mniej niż 3 miejsca; 3) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m2 powierzchni użytkowej usług nie wymienionych w pkt 2, jednak nie mniej niż 3 miejsca. Id:473270EE-7CA8-4C7B-99D1-687651E44D23. Uchwalony Strona 5 2. W zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się realizację zgodnie z przepisami odrębnymi. **§ 23.** Dla dróg wewnętrznych i dojazdów, nieoznaczonych na rysunku planu, do co najmniej 3 działek budowlanych ustala się: 1) szerokość nie mniejszą niż 8,0 m, 2) minimalną odległość budynków od granicy dróg wewnętrznych i dojazdów na minimum 4,0 m; 3) na skrzyżowaniach stosowanie narożnych ścięć, nie mniejszych niż 5,0 m na 5,0 m; 4) droga wewnętrzna będąca przedłużeniem istniejącej drogi wewnętrznej powinna mieć szerokość nie mniejszą niż droga, którą przedłuża, z uwzględnieniem pkt 1.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	**§ 18.** 1. Ustala się dopuszczenie utrzymania, modernizacji, rozbudowy oraz przebudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej. 2. Ustala się obsługę istniejącego i nowego zainwestowania z sieci infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą, oraz poprzez urządzenia lokalne. **§ 19.** 1. Ustala się strefę techniczną napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15 kV o szerokości 10,0 m (licząc po 5,0 m od osi linii w obie strony), wyznaczoną na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz sytuowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m. 2. Przy zagospodarowaniu strefy, o której mowa w ust. 1, w sposób nieokreślony w w/w ustępie, należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu linii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

		3. W przypadku skablowania lub likwidacji linii, o których mowa w ust. 1 ustala się likwidację strefy. **§ 20.** Dla infrastruktury technicznej ustala się: 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę: a) zaopatrzenie z sieci wodociągowej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, b) minimalną średnicę przewodów rozdzielczych sieci wodociągowej na DN 80 mm, c) zaopatrzenie z ujęcia Serock i Wierzbica, d) przy budowie sieci wodociągowej uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych, w tym w szczególności w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych; 2) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych: a) odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, b) minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej na DN 150, dla sieci grawitacyjnej, Id: 473270EE-7CA8-4C7B-99D1-687651E44D23. Uchwalony Strona 4 c) odprowadzanie do oczyszczalni ścieków położonej w miejscowości Dębe; 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: a) dla terenów MN/U29, MN/U30, MN/U31, MN/U32, MN/U33, MN/U34, MN/U35, MN/U36, MN/U37, MN/U38, MN/U39, MN/U40, MN/U41, MN/U42, MN/U43, MN/U44, odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, b) dla terenów nie wymienionych w lit. a) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej bądź odprowadzanie powierzchniowe z dopuszczeniem budowy szczelnych zbiorników do gromadzenia wód deszczowych lub budowę wybranych, w zależności od warunków miejscowych, urządzeń retencyjno – infiltrujących odprowadzających wody do ziemi, takich jak: skrzynki i komory rozsączające, studnie chłonne, rigole, rowy, niecki lub zbiorniki, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, c) minimalną średnicę sieci kanalizacji deszczowej na DN 150, dla sieci grawitacyjnej; 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nn,z dopuszczeniem rozbudowy o nowe stacje transformatorowe SN/nn, b) dla nowych, wnętrzowych stacji transformatorowych SN/nn budowę na wydzielonych działkach z dostępem do drogi publicznej, o minimalnej powierzchni 20 m2, c) dopuszczenie budowy wnętrzowych stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną jeżeli zwrócone są w jej kierunku ścianą bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych, d) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, o mocy nieprzekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi; e) zakaz pozyskiwania energii elektrycznej z elektrowni wiatrowych; 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

		a) zaopatrzenie z sieci gazowej bądź ze źródeł indywidualnych, b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lokalizację urządzeń pomiarowych zużycia gazu w linii ogrodzeń od strony drogi obsługującej nieruchomość; 6) w zakresie dostarczania ciepła: a) dopuszczenie zaopatrzenie z sieci gazowej bądź z indywidualnych lub lokalnych źródeł, z dopuszczeniem pozyskiwania energii cieplnej z instalacji odnawialnych źródeł energii, o mocy nieprzekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi, b) zakaz pozyskiwania energii cieplnej z elektrowni wiatrowych; 7) w zakresie gospodarki odpadami gospodarowanie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami; 8) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz sytuowania stacji bazowych telefonii komórkowej i innych inwestycji z zakresu telekomunikacji, z zachowaniem przepisów odrębnych.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[5)]	Przeznaczenie terenu	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usług nieuciążliwych, Tereny dróg publicznych klasy D
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	c) max. intensywność zabudowy na 1,0 d) min. intensywność zabudowy na 0,1
	Maksymalna wysokość zabudowy	i) wysokość zabudowy do 11,0 m,
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 30%,
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej; 2) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m2 powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego i usług gastronomii, jednak nie mniej niż 3 miejsca; 3) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m2 powierzchni użytkowej usług nie wymienionych w pkt 2, jednak nie mniej niż 3 miejsca.
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	
	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	

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

	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	
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[6)], zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych; Tereny dróg publicznych klasy D; Teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji; Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług; Tereny lasów; Tereny zieleni rekreacyjnej; Tereny zadrzewień i zakrzewień; Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług oświaty; Tereny zabudowy usług turystyki; Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; Tereny zabudowy usług turystyki; Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej; Tereny obiektów obsługi samochodów i/lub zabudowy usługowej; Tereny zabudowy usługowej; Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i/lub zabudowy usługowej i placów targowych; Tereny wód powierzchniowych i śródlądowych; Tereny zabudowy usług nieuciążliwych i/lub zabudowy usług turystyki; Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i/lub zabudowy usługowej; Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji; ✓ miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Serocka – obszar A – etap „A”, powiat legionowski, woj. Mazowieckie, zatwierdzony uchwałą Nr 756/LXXI/2023 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 09.08.2023 r. (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2023-08-18, poz. 9333) ✓ Rozstrzygnięcie nadzorcze – znak sprawy RN WNP- I.4131.202.2023 z 2023-09-14 (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Serock https://www.bip.serock.pl/ ✓ System Informacji Przestrzennej Urząd miasta i Gminy w Serocku https://serock.e-mapa.net/ ✓ Uchwała nr 109/XI/2015 z dnia 2015.9.24 https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/Imgp_2.html?gpmap=gp0
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	
	miejscowych planach odbudowy	
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	

	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	Zg. z pismem z dn. 28.01.2026 r. odnośnie inf. dotyczącej przewidzianych inwestycji planowanych w promieniu 1 km od Inwestycji Zakład Linii Kolejowych w Warszawie jako przedstawiciel Spółki PKP Polskie Linie Kolejowe informuje że uwzględniony jest Projekt Budowy linii kolejowej Zegrze – Przasnysz, jako realizacja szlaku „Kolei Północnego Mazowsza", w ramach którego projektowana jest budowa nowej linii kolejowej, która przebiega w odległości ok. 530 m od działek nr 9/2 i nr 9/28 obręb 0003 w Serocku, jednak ostateczny kształt i zakres przebiegu linii, zostanie określony na etapie opracowania dokumentacji projektowej i uzyskania decyzji lokalizacyjnej. Zg. z pismem z dn. 07.01.2026 r. w ramach odpowiedzi z Urzędu Miasta i Gminy w Serocku odnośnie inf. dotyczącej przewidzianych inwestycji planowanych w promieniu 1 km od Inwestycji: - budowa kanalizacji sanitarnej w rejonie ulic: Polnej, Romualda Traugutta, Słodkiej, Przytulnej, Serdecznej, Przyjaznej oraz Głowackiego w Serocku (planowany rok realizacji: 2028) - budowa odwodnienia w rejonie ulic: Tchorka – Jaśminowa – Zakroczymska- Ogrodowa w Serocku, mająca na celu poprawę warunków gruntowo – wodnych oraz uregulowanie poziomu wód (lata realizacji: 2026 – 2027) - modernizacja ulicy Sadowej w Serocku, mająca na celu poprawę układu komunikacyjnego na terenie gminy (planowany rok realizacji: 2029) - budowa dróg KDD1, KDD22 oraz KDD24 w Serocku (drogi zlokalizowane w obszarze pomiędzy ul. Nasielską a ul. Zakroczymską), w ramach poprawy układu komunikacyjnego na terenie gminy (planowany rok realizacji: 20026) - budowa sali gimnastycznej przy Szkole Podstawowej w Serocku wraz z modernizacją istniejącego budynku – poprawa infrastruktury oświatowej na terenie gminy (planowany rok realizacji: 2030) - budowa hali sportowej oraz sali widowiskowej w Wierzbicy – poprawa warunków sportowo-kulturalnych na terenie gminy lata realizacji 2026 – 2027) - realizacja zadania pn. „Poprawa infrastruktury społeczno – edukacyjnej na terenie Miasta i Gminy Serock" obejmującego budowę szkoły z oddziałami żłobkowymi w Wierzbicy - zaspokojenie potrzeb edukacyjnych oraz opiekuńczych dzieci i
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciw-powodziowych	

		młodzieży (lata realizacji: 2026 – 2028) - budowa punktów świetlnych przy ul. Słodkiej w Serocku – oświetlenie drogi gminnej w celu poprawy bezpieczeństwa w ruchu drogowym (planowany rok realizacji: 2027) - zagospodarowanie terenu publicznego w Serocku na działce nr. ew. 62, obręb 06 – poprawa infrastruktury sportowo – rekreacyjnej na terenie gminy (lata realizacji: 2027 – 2028) - modernizacja placu zabaw w Serocku – poprawa infrastruktury sportowo – rekreacyjnej (planowany rok realizacji: 2029)

[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 ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	
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 zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę dwulokalowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej B1-B6, na terenie **działek nr ew.** 9/25, 9/24, 9/23, 9/22, 9/21, 9/20 w miejscowości Serock, gmina Serock, decyzja nr 427/26 z dnia 09.04.2026 roku Wydana Przez Starostwo Powiatowe w Legionowie	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na budowę budynku	14.04.2026 r.	
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	

∗ Niepotrzebne skreślić.

<table>
<tr><td>Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego</td><td colspan="2">Do 31.12.2027 r.</td></tr>
<tr><td>Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych</td><td colspan="2">Rozpoczęcie prac: 30.03.2026 r.
Zakończenie prac: 31.12.2027 r.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</td><td>Liczba budynków</td><td>6</td></tr>
<tr><td>Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)</td><td>7,19 m od strony północnej (do granicy działki)
6 m od strony wschodniej (do granicy od B1)
3 m od strony zachodniej (pomiędzy B6 a B7)
24 m od strony południowej (odległość do projektowanych budynków B43 a B48)</td></tr>
<tr><td>Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</td><td colspan="2">W oparciu o Polską Normę PN-ISO 9836:2022-07, zgodnie z którą:
1. Pomiaru dokonuje się na poziomie podłogi
2. Pomiaru dokonuje się w mieszkaniu w stanie deweloperskim, a więc z tynkami i okładzinami
3. Powierzchnię pomieszczeń ze skośnym sufitem liczy się w całości powyżej wysokości 1,90 m
4. Pomiarów dokonuje się z dokładnością do 0,01 m2</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</td><td>Rodzaj posiadanych środków finansowych – 100%</td><td>Środki Dewelopera – 24 %
Środki finansowe Nabywców wypłacane Deweloperowi, po każdym zrealizowanym etapie prac – 76 %</td></tr>
<tr><td>W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)</td><td>Nie dotyczy</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Środki ochrony nabywców</td><td><s>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</s></td><td><s>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</s></td></tr>
<tr><td>Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny[7)]</td><td>Nie dotyczy</td></tr>
<tr><td>Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy</td><td colspan="2">Nie dotyczy</td></tr>
<tr><td>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</td><td colspan="2">Nie dotyczy</td></tr>
<tr><td>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</td><td colspan="2">I etap – koszt etapu 24% ogólnej kwoty kosztów, obejmuje przygotowanie dokumentacji projektowej, przygotowanie oraz zagospodarowanie placu budowy – do 30.04.2026 r.
II etap – koszt etapu 21% ogólnej kwoty kosztów, obejmuje roboty ziemne, wykonanie wykopu i ław fundamentowych, wykonanie „stanu zerowego” – do 30.06.2026 r.
III etap – koszt etapu 20% ogólnej kwoty kosztów, obejmuje wykonanie stanu surowego otwartego budynku: ściany zewnętrzne, stropy, schody monolityczne – do 31.10.2026 r.
IV etap – koszt etapu 10% ogólnej kwoty kosztów, obejmuje wykonanie kanałów wentylacyjnych, wykonanie kominów na dachu, dachu, ściany działowe, montaż okien i drzwi – do 31.03.2027 r.
V etap – koszt etapu 15% ogólnej kwoty kosztów, obejmuje wykonanie instalacji wodno – kanalizacyjnej, wykonanie instalacji elektrycznej w lokalach, wykonanie instalacji CO, elewacja zewnętrzna, wykonanie tynków wewnętrznych – do 31.08.2027 r.
VI etap – koszt etapu 10% ogólnej kwoty kosztów, obejmuje wykonanie szlichty, zagospodarowanie terenu wokół budynku, kostka. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku – do 31.12.2027 r.</td></tr>
<tr><td>Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji</td><td colspan="2">MOŻLIWY WZROST/SPADEK CENY O WARTOŚĆ WZROSTU/SPADKU PODATKU VAT, O ILE W TRAKCIE REALIZACJI INWESTYCJI ZMIENI SIĘ JEGO STAWKA. W POZOSTAŁYCH PRZYPADKACH NIE MA MOŻLIWOŚCI WZROSTU CENY.</td></tr>
</table>

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 DeweloperskimFunduszu 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 Gwarancyjnym	Nabywca może odstąpić od Umowy deweloperskiej w sytuacji, gdy spełniony jest przynajmniej jeden z poniższych warunków: **Art. 43** **1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:** 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 ustawy; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za 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 informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do ustawy; 6) w przypadku nie przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie określonym w tej umowie; 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 na zasadach określonych w art. 43 ust. 11; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o której 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 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 deweloperskiej nabywca wyznacza deweloperowi 120 dniowy termin na przeniesienie prawa, o którym mowa w art. 1, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. **4**. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej 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 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. **5**. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, 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 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 związku z realizacją umowy deweloperskiej. 4. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, 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 jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. 2. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń.

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

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

b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na 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 ……. [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy], prowadzą- cym 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 **.....** 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,
- **.....** nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy] korzysta także z następujących znaków towarowych: ……

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

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

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

<table>
<tr><td>Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</td><td colspan="2">…….. zł</td></tr>
<tr><td>Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</td><td colspan="2">96,47 m2</td></tr>
<tr><td>Cena m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</td><td colspan="2">…….. zł BRUTTO m^2
……. zł NETTO m^2</td></tr>
<tr><td>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 lokalumieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</td><td colspan="2">do 31.03.2028 roku</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal 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</td><td>Liczba kondygnacji</td><td>Budynek posiada 2 kondygnacje nadziemne</td></tr>
<tr><td>Technologia wykonania</td><td>Stan deweloperski budynku zawiera:

1. Budynek wykonany według projektu Pracowni XYZ Pracownia Architektoniczna, ul. Piłsudskiego 31 lok. 328. 05-120 Legionowo, budynek mieszkalny jednorodzinny dwulokalowy wolnostojący piętrowy, niepodpiwniczony o powierzchni zabudowy 132,27 m2, pow. użytkowej 194,62 m2 (w tym pow. dla 1 lokalu 96,47 m2)
2. Ławy fundamentowe monolityczne, ściany fundamentowe z bloczków betonowych, ocieplone styropianem twardym (izolacja pionowa) + 2xpapa asfaltowa (izolacja pozioma) zg. z projektem
3. Budynek wykonany z gazobetonu, ocieplony gr. 15 cm styropianem grafitowym bez frezu, wykonana elewacja zewnętrzna (tynk silikonowo silikatowy) w kolorze białym/beżowym, na elewacji imitacja lameli
4. Kominy – pustak wentylacyjny, wentylacja grawitacyjna
5. Schody żelbetowe, monolityczne oraz strop nad parterem i piętrem żelbetowy gr. zg. z projektem
6. Pokrycie dachu blachą w kolorze szarym, zamontowane rynny i rury spustowe wg. projektu, montaż 1 szt. wyłazu dachowego
7. Wstawione okna z kolorem ” woodeck dąb turner " z zew, i „białym" wew., okna 6 komorowe firmy Salamander wykonane z PCV. okno balkonowe w salonie otwierane do wew., 3-szybowe
8. Drzwi wejściówce firmy Wikęd gr. 64 mm wzór 12, w kolorze „woodeck dąb turner”
9. Wejście do budynku, stanowiska postojowe i taras wykonane z kostki brukowej
10. Na ogródkach ogrodzenie panelowe oraz wysiana trawa
11. Doprowadzony prąd do lokalu (7 kW na lokal)</td></tr>
</table>

		12. Instalacja elektryczna zgodnie z projektem bez osprzętu elektrycznego 13. Instalacja hydrauliczna i grzewcza, zgodnie z projektem, całość bez wyposażenia w piec (z wkładem kominowym kwasoodpornym), ogrzewanie podłogowe we wszystkich pomieszczeniach 14. Do budynku wprowadzone media (prąd, gaz, kanalizacja, wodociąg) zgodnie z projektem 15. Tynki gipsowe, przemysłowe kat. III (bez gładzi gipsowej) 16. Wylewki 17. Wełna do ocieplenia stropu gr 25 cm (rozłożona na stropie poddasza o współ. 0.039) 18. Uprzątnięty teren budowy
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Teren Inwestycji nieogrodzony, oświetlony, wejście do budynku, stanowiska postojowe i taras wykonane z kostki brukowej, ogródki ogrodzenie panelowe oraz wysiana trawa
	Liczba lokali w budynku	w jednym budynku po 2 lokale mieszkalne (w budynkach B1-B6 łącznie 12 lokali mieszkalnych)
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	Brak
	Dostępne media w budynku	PRĄD, WODA, KANALIZACJA, GAZ, INTERNET
	Dostęp do drogi publicznej	DZIAŁKA MA ZAPEWNIONY DOSTĘP DO DROGI GMINNEJ UL. PRZYTULNEJ ORAZ UL. ROMULADA TRAUGUTTA, POPRZEZ DROGĘ WEWNĘTRZNĄ, GMINNĄ
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Nie dotyczy	

Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	OPIS POMIESZCZEŃ W LOKALU: PARTER: 1. SALON + JADALNIA 30,70 m2 2. KUCHNIA 8,96 m2 3. HOL 6,49 m2 4. WC 1,68 m2 PIĘTRO: 5. PRALNIA + C.O 5,66 m2 6. ŁAZIENKA 5,69 m2 7. SUSZARNIA 10,04 m2 8. POKÓJ 8,19 m2 9. SYPIALNIA 12,69 m2 10. HOL 6,37 m2 RAZEM POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKANIA **96,47 m2** **STANDARD WYKOŃCZENIA LOKALU MIESZKALNEGO W REALIZOWANEJ INWESTYCJI:** Stolarka okienna PCV i drzwi w okleinie „woodeck dąb turner”, Ściany działowe z gazobetonu, Tynki wewnętrzne gipsowe kategorii III; ściany bez gładzi, nie malowane, Wylewka betonowa w pomieszczeniach, Parapety zewnętrzne blaszane z blachy ocynkowanej i powlekanej, Instalacja kanalizacji, zimnej i ciepłej wody – doprowadzona i rozprowadzona w lokalu zgodnie z projektem architektonicznym, Instalacja centralnego ogrzewania – doprowadzona i rozprowadzona w lokalu, Instalacja elektryczna doprowadzone zasilanie i rozprowadzona po lokalu zgodnie z projektem , **Prospekt dotyczy:** Dwulokalowych Budynków Mieszkalnych Jednorodzinnych w zabudowie szeregowej B1-B6, na terenie **działek nr ew.** 9/25, 9/24, 9/23, 9/22, 9/21, 9/20 w miejscowości Serock, gmina Serock
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	do 29.02.2028 roku
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	do 31.03.2028 roku
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	do 31.03.2028 roku

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji Dewelopera

…...……

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem budynku mieszkalnego.
2. 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.
3. 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).