

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

Stan na dzień sporządzenia  
prospektu informacyjnego

Data  
sporządzenia  
prospektu  
[...] r.

## PROSPEKT INFORMACYJNY



### ETAP II



[www.misam.pl](http://www.misam.pl)

## CZĘŚĆ OGÓLNA

### 1. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

| DANE DEWELOPERA                        |                                                                               |                   |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Deweloper                              | MisamDevelopment<br>Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością<br>KRS 0000596803 |                   |
| Adres                                  | ul. Piłsudskiego 68/2, 05-091 Ząbki                                           |                   |
| Numer NIP i REGON                      | (NIP) 5223051379                                                              | (REGON) 363528493 |
| Numer telefonu                         | 793 666 866                                                                   |                   |
| Adres poczty elektronicznej            | <a href="mailto:sprzedaz@misam.pl">sprzedaz@misam.pl</a>                      |                   |
| Numer faksu                            | brak                                                                          |                   |
| Adres strony internetowej dewe- lopera | <a href="http://www.misam.pl">www.misam.pl</a>                                |                   |

### I. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

#### HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

Misam Development sp. z o.o. znana wcześniej jako Grupa Kapitałowa Matbud Development Sp. z o.o. rozpoczął swoją działalność w 2016 r. w leżących w sąsiedztwie Warszawy mieście Ząbki gdzie zrealizowała inwestycje pod nazwami Złote Ząbki, Cztery Korony, Willa Harmonia, Nowa Dekada, a na warszawskiej Białoleśie Inwestycje Rezydencje Bohuna. Misam Development skupia w swoich strukturach spółki celowe, służące realizacji poszczególnych Inwestycji w tym Matbud Development 1 Sp. z o.o., Matbud Development 2 sp. z o.o., Matbud Construction sp. z o.o. Jedną ze spółek celowych Misam Development Sp. z o. zrealizowała osiedle mieszkaniowe Nowa Korona, Kamienne Kaskady, Nowa Dekada, Apartamenty Espresso, Sasankowy Zakątek zlokalizowane również w podwarszawskich Ząbkach.. Misam Development wspiera również projekty miejsko-unijne jako wykonawca pomnika „Bramy Niepodległości” w centrum Ząbek. W 2020r. i 2021r. zdobył tytuł Certyfikacji Krajowej jako Deweloper roku.

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

|                                                  |                                |
|--------------------------------------------------|--------------------------------|
| Adres                                            | Ząbki ul. Jana Pawła II 35-35C |
| Data rozpoczęcia                                 | 16.05.2016                     |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie | 20.04.2017                     |

|                                                                                                             |                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO                                                 |                                |
| Adres                                                                                                       | Warszawa, ul. Ostródzka 150B-C |
| Data rozpoczęcia                                                                                            | 10 maja 2018 r.                |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie                                                            | 10 czerwca 2019 r.             |
| PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO                                             |                                |
| Adres                                                                                                       | Marki, ul. Wesoła              |
| Data rozpoczęcia                                                                                            | 23 marzec 2023r.               |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie                                                            | 08 sierpnia 2025 r.            |
| Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł | nie                            |

## II. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

|                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego <sup>1)</sup>                                      | Marki, ul. Wesoła<br>Działka nr 112/2 powstała w wyniku podziału działki o numerze 112 na działki nr 112/1, 112/2, 112/3, obręb 4-11                                                                                                                                                                                  |
| Numer księgi wieczystej                                                                                           | WA1W/00174721/2                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej             | W dziale IV księgi wieczystej nr WA1W/00174721/2:<br>– Widnieje hipoteka umowna łączna do kwoty <b>36.600.000,00 zł</b> (trzydzieści sześć milionów sześćset tysięcy złotych), jako zabezpieczenia wierzytelności Banku z tytułu Umowy o kredyt obrotowy "IMPET 2024" NUMER 58200/000/24/DW001 z dnia 4 marca 2024r.. |
| W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości <sup>2)</sup> | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

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

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

|                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia<sup>3)</sup></p>    | <p>Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)</p> <p>W bezpośrednim sąsiedztwie od terenu Przedsięwzięcia Deweloperskiego znajdują się:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Trasa Bohaterów Bitwy Warszawskiej 1920 (droga ekspresowa S8),</li> <li>- budynki usługowe nieuciążliwe typu: usługi, biura, restauracje, sklepy ,stacja paliw, hurtownia materiałów budowlanych, przedszkole,</li> <li>- Jezioro Czarne,</li> <li>- Bagno przy Jeziorze Czarnym,</li> <li>- Miejsce egzekucji „Na Kruczku”,</li> <li>- cmentarz parafialny.</li> </ul> <p>W dalszym sąsiedztwie, powyżej 1 km:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- obiekty gospodarcze prywatne, wiaty,</li> <li>- poczta,</li> <li>- park miejski,</li> <li>- Szkoła podstawowa nr 2.</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p>Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji; w przypadku studium – link do strony internetowej, na której jest zamieszczone, link do geoportalu, na którym przedstawiono granice ustaleń aktu</p>                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                                                                       | <p>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmi- ny</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>UCHWAŁA Nr XXXI/226/2012 RADY MIASTA MARKI z dnia 24 października 2012 roku w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowania i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki</p> <p><a href="https://bip.marki.pl/arttykul/1704/15765/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-miasta-marki">https://bip.marki.pl/arttykul/1704/15765/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-miasta-marki</a></p> |
|                                                                                                                                       | <p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>UCHWAŁA Nr XXXV/404/2002 RADY MIASTA MARKI z dnia 24 kwietnia 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta "Marki II"</p> <p><a href="https://bip.marki.pl/arttykul/693/11937/uchwala-rady-miasta-404-2002">https://bip.marki.pl/arttykul/693/11937/uchwala-rady-miasta-404-2002</a></p>                                                                                                                               |
|                                                                                                                                       | <p>Miejscowy plan rewitalizacji</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>UCHWAŁA NR XXXIII/418/2021 RADY MIASTA MARKI z dnia 28 kwietnia 2021 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Marki na lata 2019-2026</p> <p><a href="https://bip.marki.pl/uchwala/15354/uchwala-nr-xxxiii-418-2021">https://bip.marki.pl/uchwala/15354/uchwala-nr-xxxiii-418-2021</a></p>                                                                                                                                      |
|                                                                                                                                       | <p>Miejscowy plan odbudowy</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>brak</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                       | <p>Inne<sup>4)</sup></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>brak</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p>Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu</p>                                          | <p>Przeznaczenie terenu</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>2.1 Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MU<br/>Przeznaczenie podstawowe: Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna we wszystkich</p>                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                                                                    |                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym |                                                                                                                 | formach to jest: wolnostojąca i bliźniacza i szeregowa; Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wyłącznie w formie małych domów mieszkalnych do sześciu lokali w budynku wolnostojącym; Realizacje budowlane na terenach powyroboiskowych należy poprzedzić rekultywacją terenu i szczegółowymi badaniami geotechnicznymi; Zagospodarowanie wskazanych na rysunku planu terenów i obszarów górniczych należy ustalać na podstawie właściwych przepisów prawa.<br>2.2. Przeznaczenie uzupełniające: Drugorzędny układ drogowy ; Usługi gastronomii i handlu (do 1000 m <sup>2</sup> p.uż) oraz podstawowe usługi bytowe, przy czym strefa uciążliwości obiektów usługowych nie może wykraczać poza granice lokalizacji;<br>2.3. Przeznaczenie dopuszczalne: Elementy podziemnej i naziemnej infrastruktury technicznej takie jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków i inne nieuciążliwe urządzenia kanalizacyjne |
|                                                                    | Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy                                                                    | Plan nie określa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                    | Maksymalna wysokość zabudowy                                                                                    | Wysokość: Dla zabudowy mieszkaniowej: do trzech kondygnacji naziemnych to jest parter, piętro i mieszkalne poddasze; Dla zabudowy usługowej: do dwóch kondygnacji naziemnych                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                    | Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej                                                    | 50%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                    | Minimalna liczba miejsc do parkowania                                                                           | 2 miejsca na 1 budynek                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                    | Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu                                               | Na terenie zalegania surowców ilastych zabudowa możliwa jest po eksploatacji złoża i rekultywacji terenu na zasadach ustalonych w § 19.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                                    | Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią | Brak informacji                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

<sup>3)</sup> W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

<sup>4)</sup> 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                               | W zasięgu strefy archeologicznej realizacja zabudowy uwarunkowana jest dokonaniem wyprzedzających badań archeologicznych przeprowadzonych pod nadzorem właściwych władz konserwatorskich zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych | Brak informacji                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji                                                     | Brak informacji                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej                                      | Dopuszcza się lokalizację: lokalnych przepompowni ścieków; stacji transformatorowych 15/0,4 kV;                                                                                                                                    |
| Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym <sup>5)</sup>      | Przeznaczenie terenu                                                                                            | Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej                                                                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy                                                                    | Plan nie określa                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | Maksymalna wysokość zabudowy                                                                                    | Wysokość: Dla zabudowy mieszkaniowej: do trzech kondygnacji naziemnych to jest parter, piętro i mieszkalne poddasze; Dla zabudowy usługowej: do dwóch kondygnacji naziemnych                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej                                                    | 50%                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | Minimalna liczba miejsc do parkowania                                                                           | 2 miejsca na jeden budynek                                                                                                                                                                                                         |
| 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                                                                                                                                                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | Nie dotyczy                                                                                                     | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | 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                                                                                                                                                                                                                        |

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

|                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                         | warunki ochrony dziedzictwa kulturo- wego 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym <sup>6)</sup> , zawarte w: | miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego                                                                                                                           | Zabudowa jednorodzinna,<br>Zabudowa wielorodzinna,<br>Zabudowa usługowa i przemysłowa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                                                                                         | studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy                                                                                                         | -Budowa ekspresowej Wschodniej Obwodnicy Warszawy (krajowej drogi S 17) jako przedłużenia Trasy Armii Krajowej na odcinku Marki węzeł „Piłsudskiego” – węzeł „Lubelska”, – -- Modernizacja biegnącej przez lasy we wschodniej części Marek drogi wojewódzkiej nr 631 (ok 1,5 km – 2 km)                                                                                                                    |
|                                                                                                                                                                         | decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu                                                                                                                      | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                                                                                                                         | decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach                                                                                                                                    | Brak informacji                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                                         | uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania                                                                                                                               | Brak informacji                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                                         | miejscowych planach odbudowy                                                                                                                                                  | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                                                                                                                         | mapach zagrożenia powodziowego i                                                                                                                                              | Wyznacza się obszary zagrożone powodzią, zlokalizowane w północnej części miasta (rejon Strugi) wzdłuż nieobwałowanej rzeki Czarnej oraz wzdłuż zachodniej granicy miasta w rejonie rzeki Długiej. Na obszarach bezpośrednio zagrożonych powodzią, gdzie ryzyko jej wystąpienia jest największe, obowiązują w odpowiednim zakresie przepisy ustawy Prawo Wodne i inne, mające zastosowanie w tej sytuacji. |
|                                                                                                                                                                         | 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                                                                                                                        | -Budowa ekspresowej Wschodniej Obwodnicy Warszawy (krajowej drogi S 17) jako przedłużenia Trasy Armii Krajowej na odcinku Marki węzeł „Piłsudskiego” – węzeł „Lubelska”, – Modernizacja biegnącej przez lasy we wschodniej części Marek drogi wojewódzkiej nr 631 (ok 1,5 km – 2 km)<br>- przebudowa, rozbudowa, modernizacja ul. Wesolej i Fabrycznej                                                     |
|                                                                                                                                                                         | 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 budowl przeciw- powodziowych                                                                                         | brak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

<sup>6)</sup> Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                         |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądowej | 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                                                                                     | <del>nie</del> * |
| Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne                                                                                                                                                                                                                                                                               | tak*                                                                                    | <del>nie</del> * |
| Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone                                                                                                                                                                                                                                                                               | <del>tak</del> *                                                                        | <u>nie</u> *     |
| Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał                                                                                                                                                                                                                                                           | Nr 1370pR/2021 z 30.12.2021r. wydane przez Starostę Wołomińskiego                       |                  |
| Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku                                                                                                                                                                                                                                                   | brak                                                                                    |                  |
| 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.



|                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego                                                                         | brak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                        |
| Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych                                                         | Planowany termin rozpoczęcia robót budowlanych 04.10.2024r.<br>Planowany termin zakończenia robót budowlanych 30.04.2026r.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                        |
| Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego                                                      | Liczba budynków                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 16                                                                                                                     |
|                                                                                                                      | Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Zabudowa szeregowa                                                                                                     |
| Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego                                   | PN-ISO 9836 2015-12                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                        |
| Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego | Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Ok 40% środków własnych<br>Ok 60% kredytu                                                                              |
|                                                                                                                      | W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Polski Bank Spółdzielczy w Wyszkanie z siedzibą w Wyszkanie, ul. T. Kościuszki 5, NIP: 762-010-02-48, REGON: 000509583 |
| Środki ochrony nabywców                                                                                              | Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <del>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy. *</del>                                                              |
|                                                                                                                      | Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny <sup>7)</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0,45%                                                                                                                  |
| Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy                                        | <p>Na podstawie art. 5. pkt 9 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym:</p> <p>otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy – należący do dewelopera rachunek powierniczy, o którym mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, z późn. zm.3)), służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej albo w jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.</p> <p>Stosownie do przepisów ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o deweloperskim funduszu gwarancyjnym (dalej jako „USTAWA DEWELOPERSKA”) w odniesieniu do Przedsięwzięcia Deweloperskiego stosuje się jeden ze środków ochrony wymienionych w art. 6 tej ustawy, w związku z powyższym Deweloper zawarł z Polskim Bankiem Spółdzielczym w Wyszkanie z siedzibą w Wyszkanie umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego z dnia 02.01.2025 r., z której wynika między innymi, że:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Powiernik, ma prawo do dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na MRPO, wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.</li> <li>2. W tym celu Powiernik składa w Banku dyspozycję przekazania środków pieniężnych,</li> </ol> |                                                                                                                        |

|                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                              |                   |                   |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                                        | <p>3. Wypłata środków z MRPO następuje po stwierdzeniu przez Bank zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, na rachunek Powiernika prowadzony w Banku, w terminie 15 dni roboczych od dnia złożenia dyspozycji wypłaty,</p> <p>4. Bank przed dokonaniem wypłaty środków pieniężnych z MRPO na rzecz Powiernika, dokonuje kontroli zakończenia etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, za który ma być dokonana wypłata.</p> <p>5. Kontrola dokonywana jest przez wyznaczoną przez Bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy i jego porównania z rzeczywistym stanem budowy.</p> <p>6. Dokonując kontroli zakończenia etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, Bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych Powiernika, kontroli dokumentacji przedsięwzięcia deweloperskiego oraz wejścia na teren budowy przedsięwzięcia deweloperskiego.</p> <p>7. W przypadku, gdy kontrola zakończenia etapu przedsięwzięcia deweloperskiego dała wynik negatywny Bank, w terminie określonym w umowie, informuje Powiernika o odmowie dokonania wypłaty wraz ze wskazaniem przyczyn.</p> <p>8. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez jedną z jej stron, na warunkach w niej określonych, Bank wypłaca Powierzającemu środki zgromadzone na MRPO, niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej.</p> <p>9. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez jedną ze Stron, na warunkach innych niż w niej określone, strony składają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych na MRPO, a Bank niezwłocznie po ich otrzymaniu wypłaca środki pieniężne.</p> <p>10. Prawo wypowiedzenia Umowy posiada jedynie Bank i wyłącznie z ważnych powodów.</p> <p>11. W przypadku wypowiedzenia Umowy, Powiernik zobowiązany jest niezwłocznie założyć nowy mieszkaniowy rachunek powierniczy w innym banku, jednak nie później niż w ciągu 60 dni od dnia wypowiedzenia Umowy i złożyć dyspozycję przekazania środków pieniężnych na nowy numer mieszkaniowego rachunku powierniczego.</p> <p>12. Bank ma obowiązek niezwłocznie przekazać środki pieniężne z likwidowanego MRPO na rachunek wskazany przez Powiernika, jednak nie później niż w ciągu 7 dni od dnia otrzymania dyspozycji Powiernika.</p> <p>13. W Przypadku niespełnienia przez Powiernika warunków określonych w umowie rachunku MRP, Bank zwraca środki pieniężne zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym Powierzającemu.</p> |                                                                                                                                                                                                              |                   |                   |
| Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy          | Polski Bank Spółdzielczy w Wyszku z siedzibą w Wyszku, ul. T. Kościuszki 5, NIP: 762-010-02-48, REGON: 000509583                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                              |                   |                   |
| Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego | Etap                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Zakres robót                                                                                                                                                                                                 | Procentowy udział | Termin realizacji |
|                                                                        | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | ROBOTY PRZYGOTOWAWCZE - ogrodzenie, droga tymcz., uporządkowanie terenu<br>ROBOTY ZIEMNE - wykop, wymiana gruntu, zabezpieczająca wykop<br>STAN 0 - fundamenty (płyta fundamentowa) + izolacje płyty) – 100% | 12%               | 31.01.2025r.      |
|                                                                        | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | STAN 0 - ściany, słupy, podciąg i strop nad parterem – 100%<br>STAN 0 - izolacje stanu zero – 100%                                                                                                           | 12%               | 31.03.2025r.      |
|                                                                        | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | STAN SUROWY - ściany konstrukcyjne do 2 kond.<br>STAN SUROWY - stropy do 2 kond.                                                                                                                             | 12%               | 31.05.2025r.      |
|                                                                        | 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | DACH - pokrycie – 50%<br>DACH - obróbki blacharskie – 50%<br>OKNA I DRZWI ZEWNĘTRZNE - stolarka okienna                                                                                                      | 10%               | 30.06.2025r.      |

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |     |              |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------|
|                                                                 | 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | INSTALACJE WEWNĘTRZNE<br>ELEKTRYCZNE - instalacja elektryczna – 30%<br>ŚLUSARKA ZEWNĘTRZNA - ślusarka zewnętrzna -20%<br>DACH - pokrycie -50%<br>DACH - obróbki blacharskie – 50%<br>INSTALACJE WEWNĘTRZNE SANITARNE - instalacja wod-kan, co -30%                                                                    | 10% | 30.08.2025r. |
|                                                                 | 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | INSTALACJE WEWNĘTRZNE SANITARNE - instalacja wod-kan, co, - 30%<br>INSTALACJE WEWNĘTRZNE ELEKTRYCZNE - instalacja elektryczna – 30%                                                                                                                                                                                   | 10% | 31.10.2025r. |
|                                                                 | 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | ELEWACJA - elewacja – 30%<br>ŚLUSARKA ZEWNĘTRZNA - ślusarka zewnętrzna -80%<br>TYNKI - tynki wewnętrzne<br>INSTALACJE WEWNĘTRZNE SANITARNE - instalacja wod-kan, co,(montaż kotłów gazowych i grzejników) – 40%<br>INSTALACJE WEWNĘTRZNE ELEKTRYCZNE - instalacja elektryczna – 40%                                   | 10% | 30.11.2025r. |
|                                                                 | 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | DRZWI WEJŚCIOWE DO MIESZKAŃ - stolarka drzwiowa<br>ŚLUSARKA WEWNĘTRZNA - ślusarka wewnętrzna<br>ELEWACJA - elewacja -30%<br>POSADZKI - podłoga i posadzki<br>SIECI ZEWNĘTRZNE, PRZYŁĄCZA SANITARNE I GAZOWE - przyłącza techniczne<br>SIECI ZEWNĘTRZNE, PRZYŁĄCZA ELEKTRYCZNE I TELETECHNICZNE - przyłącza techniczne | 12% | 31.01.2026r. |
|                                                                 | 9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | DROGI, CHODNIKI,<br>ZAGOSPODAROWANIE TERENU - drogi, wykonanie ogrodzenia, oświetlenie, zasyпки budynku<br>WYKOŃCZENIE GARAŻY - wykończenie garaży<br>WYKOŃCZENIE CZĘŚCI WSPÓLNYCH - wykończenie części wspólnych<br>ELEWACJA - elewacja – 40%<br>UZYSKANIE DECYZJI-POZWOLENIE NA UŻYTKOWANIE                         | 12% | 30.04.2026r. |
| Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji | Waloryzacja ceny może nastąpić na skutek:<br>- rozbieżności w pomiarach powykonawczych: ostateczna powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego, po dokonanych na podstawie normy PN-ISO 9836:2015-12 po zakończeniu budowy pomiarach powykonawczych, może ulec zmianie. W przypadku, gdy po odbiorze Lokalu Mieszkalnego jego powierzchnia użytkowa ulegnie zmianie o nie więcej niż 2% w stosunku do projektowanej powierzchni użytkowej, cena sprzedaży Lokalu Mieszkalnego pozostanie bez zmian, w pozostałym przypadku Strony dokonają stosownego rozliczenia ceny sprzedaży, uwzględniając cenę jednego metra kwadratowego powierzchni Lokalu wskazaną w Prospekcie Informacyjnym, przy czym powyższe rozliczenie obejmować będzie różnicę w powierzchni ponad 2%,<br>- zmiany stawki podatku Vat, w związku z zmianą przepisów prawa. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |     |              |

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

**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

1. Nabywca jest uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia:
    - 1) w przypadku, gdyby umowa deweloperska nie zawierała elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej,
    - 2) w przypadku, gdyby informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie były zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej,
    - 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy Deweloperskiej 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 w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu zawarcia umowy deweloperskiej,
    - 5) jeżeli Prospekt Informacyjny nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącym załącznik do Ustawy Deweloperskiej.
  2. Nabywca jest ponadto uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej w przypadku:
    - a) niezawarcia przez Dewelopera Umowy Przeniesienia w terminie określonym w umowie deweloperskiej, przy czym przed skorzystaniem z prawa odstąpienia Nabywca obowiązany jest wyznaczyć Deweloperowi 120-dniowy (studziesięciodniowy) termin na zawarcie Umowy Przeniesienia,
    - b) 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 Ustawy Deweloperskiej, przy czym w tym wypadku Nabywca ma prawo do odstąpienia po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej,
    - c) gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy Deweloperskiej; prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej Nabywca może wykonać w terminie 60 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy,
    - d) niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej w terminie określonym w tym przepisie; prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej Nabywca może wykonać po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej,
    - e) nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej,
    - f) stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o której mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej,
    - g) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe,
    - h) w przypadku, gdy zgodnie z obmiarem powykonawczym, dokonany przez osobę uprawnioną, powierzchnia użytkowa Lokalu będzie większa lub mniejsza w stosunku do projektowanej powierzchni określonej w Umowie o więcej niż 2%, przy czym prawo to może być wykonane w terminie 14 (czternastu) dni od dnia Odbioru Lokalu.
- Oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od umowy będzie skuteczne, jeżeli będzie zawierało wyrażoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej Nieruchomości roszezeń Nabywcy wynikających z umowy.

## INNE INFORMACJE

### I. Informacja o:

- 1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub 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 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 Polski Bank Spółdzielczy w Wyszkanie z siedzibą w Wyszkanie, ul. T. Kościuszki 5, [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 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 Polskiego Banku Spółdzielczego w Wyszkanie z siedzibą w Wyszkanie, ul. T. Kościuszki 5 [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy],
- 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,
- Polski Bank Spółdzielczy w Wyszkanie z siedzibą w Wyszkanie, ul. T. Kościuszki 5 [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy] korzysta także z następujących znaków towarowych: PBS Bank

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

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

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

## CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                        |                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | [...] PLN (brutto)                                                                                                     |                                                                                                                                                      |
| Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Powierzchnia użytkowa: [...] metrów kwadratowych.                                                                      |                                                                                                                                                      |
| Cena m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | [...] PLN/m <sup>2</sup> (brutto)                                                                                      |                                                                                                                                                      |
| Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym                                                                              | Planowany termin przeniesienia praw własności: 30.07.2026r.                                                            |                                                                                                                                                      |
| 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 | Liczba kondygnacji                                                                                                     | 3 kondygnacje                                                                                                                                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Technologia wykonania                                                                                                  | Tradycyjna- unowocześniona (żelbetowe ławy fundamentowe, ściany nośne murowane gr 18,8cm, słupy żelbetowe. Stropy monolityczne, wylewane żelbetowe.) |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości | Standard wykończenia stanowi załącznik nr 4                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Liczba lokali w budynku                                                                                                | 2 w budynku,<br>28 w Zadaniu Inwestycyjnym 2                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Liczba miejsc garażowych i postojowych                                                                                 | 28                                                                                                                                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Dostępne media w budynku                                                                                               | Woda, energia elektryczna, ogrzewanie gazowe, siła, kanalizacja, telefon, TV, Internet                                                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Dostęp do drogi publicznej                                                                                             | Jest                                                                                                                                                 |
| Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych                                                                                                                                                                                                                                                                 | Plan lokalu oraz usytuowanie lokalu w budynku -załącznik nr 1                                                          |                                                                                                                                                      |

|                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper | Plan lokalu wraz z metrażem, układem i powierzchnią poszczególnych pomieszczeń oraz usytuowanie lokalu w budynku określa załącznik nr 1. Standard prac wykończeniowych określa standard dewelopera - załącznik nr 4. |
| Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego                                                                                     | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                          |
| Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego                                                                                            | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                          |
| 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                        | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                          |

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

---

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu 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).
  4. Standard wykończenia
-