

PROSPEKT INFORMACYJNY



“MARKOWA WESOŁA”

05-270 Marki,
ul. Wesoła 23T, 23U, 23W, 23X

PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE

Budowa 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej w dwóch zespołach, oznaczonych numerami: Budynki A1 i A2 oraz B1 i B2 na działce nr ewidencyjny 63/6 z obrębu 04-11 (MARKI).

Data sporządzenia 22.01.2025 r.

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper (Nazwa firmy)	STARK DEWELOPER PROJEKT WESOŁA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	
Adres siedziby	ADRES SIEDZIBY FIRMY: ul. Dywizjonu AK "Jeleń" nr 8 lok. 22, 00-712 Warszawa, „BIURO SPRZEDAŻY” – Obsługa Klientów: ul. Powstańców 33 lok. U14, 05-091 Żąbki,	
Numer NIP i REGON	NIP: 521 407 32 98,	REGON: 528888407,
Numer telefonu	“BIURO SPRZEDAŻY” 604 771 746,	“INWESTOR” 537 097 641,
Adres poczty elektronicznej	biuro@starkc.pl	
Numer faksu	BRAK	
Adres strony www dewelopera	markowawesola.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres inwestycji nr 1	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Data rozpoczęcia	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	XXXXXXXXXXXXXXXXXX

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres inwestycji nr 2	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Data rozpoczęcia	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	XXXXXXXXXXXXXXXXXX

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres inwestycji nr 3	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Data rozpoczęcia	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	XXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO



INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego¹⁾ ¹⁾ Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.	05-270 Marki, ul. Wesoła, Działka nr ewidencyjny 63/6 z obrębu 04-11 (MARKI). o łącznej powierzchni 0,1665 ha ADRES PORZĄDKOWY BUDYNKÓW NA PODSTAWIE ZAWIADOMIENIA NR: WGN.6624.146.2024 z dnia 06.11.2024 r. ul. Wesoła 23T, 23U, 23W, 23X. 05-270 Marki,	
Numer księgi wieczystej	WA1W/00162966/4	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	BRAK OBCIĄŻEŃ HIPOTECZNYCH.	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości²⁾ ²⁾ W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.	Działka posiada uregulowany stan prawny opisany w Księdze Wieczystej.	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia³⁾ ³⁾ W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości) Najbliższa zabudowa stanowi: Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 171 MU plan ustala: Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej. Przeznaczenie podstawowe: Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna we wszystkich formach, to jest : wolnostojąca , bliźniacza i szeregowa ; Realizacje budowlane na terenach powyroboiskowych należy poprzedzić rekultywacją terenu i szczegółowymi badaniami geotechnicznymi. Zagospodarowanie wskazanych na rysunku planu terenów i obszarów górniczych należy ustalać podstawie właściwych przepisów prawa. Przeznaczenie uzupełniające: Drugorzędny układ drogowy ; Usługi gastronomii i handlu (do 1000 m2 p.uż) oraz podstawowe usługi bytowe, przy czym strefa uciążliwości obiektów usługowych nie może wykraczać poza granice lokalizacji ; Przeznaczenie dopuszczalne: Elementy podziemnej i naziemnej infrastruktury technicznej takie jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków i inne nieuciążliwe urządzenia kanalizacyjne;	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	UCHWAŁA Nr XXXI/226/2012 RADY MIASTA MARKI z dnia 24 października 2012 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Marki: https://bip.marki.pl/artukul/517/9088/studium-uw warunkowan-i-kierunkow

	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa UCHWAŁA NR XXXV/404/2002 RADY MIAST MARKI z dnia 24 kwietnia 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta „Marki II” zmieniona UCHWAŁĄ NR XLV/532/2022 RADY MIASTA MARKI z dnia 26 stycznia 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta "Marki II" zamieszczona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 15 marca 2022 r., pozycja nr 2954 . Pełna treść uchwały wraz z załącznikami dostępna jest pod linkiem: https://edziennik.mazowieckie.pl/legalact/2022/2954/
	Miejscowy plan odbudowy	Miejscowy Plan Odbudowy nie obowiązuje na terenie gminy Marki.
	Inne ⁴⁾ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach: 1) dotyczących inwestycji, inwestycji towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK, 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów), 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją, 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, 7) uznania zabytku za pomnik historii, 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego, 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.	Brak.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Oznaczenie terenu według Miejscowego Planu Zagospodarowania: Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 171 MU plan ustala: 1. Powierzchnia terenu: 11,2 ha 2. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej 2.1. Przeznaczenie podstawowe: Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna we wszystkich formach, to jest : wolnostojąca , bliźniacza i szeregową ; Realizacje budowlane na terenach powyrobowiskowych należy poprzedzić rekultywacją terenu i szczegółowymi badaniami geotechnicznymi. Zagospodarowanie wskazanych na rysunku planu terenów i obszarów górniczych

		należy ustalać podstawie właściwych przepisów prawa.; 2.2. Przeznaczenie uzupełniające: Drugorzędny układ drogowy ; Usługi gastronomii i handlu (do 1000 m² p.uż) oraz podstawowe usługi bytowe, przy czym strefa uciążliwości obiektów usługowych nie może wykraczać poza granice lokalizacji ; 2.3. Przeznaczenie dopuszczalne: Elementy podziemnej i naziemnej infrastruktury technicznej takie jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków i inne nieuciążliwe urządzenia kanalizacyjne;
	Maksymalna intensywność zabudowy	Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 171 MU plan ustala: - brak wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy.
	Maksymalna i minimalna naziemna intensywność zabudowy	Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 171 MU plan ustala: - brak wskaźnika maksymalnej i minimalnej naziemnej intensywności zabudowy.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 171 MU plan ustala: - brak wskaźnika określającego maksymalną powierzchnię zabudowy.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 171 MU plan ustala: - Dla zabudowy mieszkaniowej: do trzech kondygnacji naziemnych to jest parter, piętro i mieszkalne poddasze. - Dla zabudowy usługowej: do 2 kondygnacji naziemnych.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 171 MU plan ustala: - Powierzchnia biologicznie czynna: Minimum 50% dla każdej działki inwestycyjnej ;
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, według następujących minimalnych wskaźników: Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla obiektów nowo wznoszonych i rozbudowywanych: - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,5 m. p./lokal, - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 m. p./domek lub segment, - dla obiektów administracji – 25 m.p./1000 m²p.uż., - dla handlu (sklepy, punkty usługowe) – 30 m. p./1000 m²p.uż., - dla hurtowni – 5÷15 m.p./1000 m²p.uż.,

		- dla targowisk - 35 m.p./1000 m²p.targowej lub 1,5 m. p./stoisko, - dla zakładów produkcyjnych – 35 m.p./100 zatrudnionych, - dla szkół ponadpodstawowych - 30 m.p./100 zatrudnionych, - dla restauracji, kawiarni - 35 m.p./100 miejsc konsumpcyjnych, - dla obiektów sportowych – 20 m.p./100 użytkowników jednocześnie, - dla przychodni zdrowia - rejonowych – 10 m.p./1000 m²p.uż., - prywatnych – 2 m. p. /gabinet, - dla klubów i domów kultury – 20 m.p./100 użytkowników jednocześnie, - dla hoteli - 20-50 m.p./100 łóżek - 1 m. p. dla autokaru/100 łóżek - dla stacji obsługi samochodów - 4 m.p./1 stanowisko naprawcze - dla ogródków działkowych – 40 m.p./100 działek, - dla banków – 40 m.p./1000 m²p.uż., - dla kościołów – 10 m.p./1000 mieszkańców, Inwestorzy mają obowiązek realizacji odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na terenie własnej lokalizacji.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	W zakresie ochrony środowiska 1. Plan ustala utrzymanie i ochronę istniejącej zieleni, w tym szczególną ochronę strefy Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. 2. Plan ustala ochronę rezerwatu przyrody oraz istniejących pomników przyrody w granicach określonych powierzchni. 3. Plan ustala ochronę układu hydrograficznego, w tym w szczególności podstawowych cieków i zbiorników wodnych, takich jak rzeka Czarna, rzeka Długa, jezioro Kruczek oraz istniejących rowów melioracyjnych. 4. Plan wprowadza zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń niezwiązanych z funkcją terenu, z wyjątkiem urządzeń okresu przejściowego wymienionych w ustaleniach przejściowych. 5. Plan wprowadza zakaz lokalizowania obiektów uciążliwych poza strefą przemysłowo – techniczną PT, z wyjątkiem takich, których lokalizacja okaże się niezbędna do obsługi funkcji podstawowych na tym terenie, pod warunkiem uzyskania pozytywnego wyniku oceny oddziaływania na środowisko sporządzonej w trybie obowiązujących przepisów. 6. 1) Plan ustala zakaz lokalizowania emitorów zanieczyszczeń powietrza, z

		wyjątkiem obiektów, których lokalizacja wynika z obsługi funkcji podstawowych i dopuszczalnych na obszarze planu. 2) Lokalizacja takich obiektów w dziedzinie zakresu emisji zanieczyszczeń i ich monitoringu musi być zgodna z właściwymi przepisami prawa. 7. W strefach uciążliwości układu komunikacyjnego wskazanych na rysunku planu nie dopuszcza się sytuowania zabudowy chronionej, a w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi ustala się nakaz wprowadzenia zabezpieczeń hałasowych zgodnych z Polską Normą. 8. Plan ustala nakaz sukcesywnego podłączenia wszystkich realizowanych obiektów do miejskiej sieci uzbrojenia.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Ustala się zakaz wprowadzania zabudowy kubaturowej oraz utwardzania terenu w odległości 20 m od stopy skarpy odpowietrznej wału przeciwpowodziowego rzeki Długiej. W strefie tej, zaznaczonej na rysunku planu obowiązują zasady zagospodarowania i użytkowania terenu określone w art.67 i 68 Prawa Wodnego lub innych aktualnych przepisów prawa dotyczące ochrony wałów przeciwpowodziowych w razie jego nowelizacji.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	1. Ustala się ochronę zespołów budynków zabytkowych wskazanych na rysunku planu zgodnie z przepisami szczególnymi w zakresie konserwacji zabytków. 2. W zasięgu strefy ochrony archeologicznej realizacja zabudowy uwarunkowana jest dokonaniem wyprzedzających badań archeologicznych przeprowadzonych pod nadzorem właściwych władz konserwatorskich zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa 3. W strefie ochrony prawnej – konserwatora zabytków wskazanej na rysunku planu wszelkie działania projektowe i budowlane muszą być prowadzone i uzgodnione zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie dóbr kultury.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Plan miejscowy nie określa szczególnych warunków dotyczących ochrony innych terenów na podstawie odrębnych przepisów.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Ustalenia dla terenów ciągów komunikacyjnych 1. Ustala się, że następujące ulice stanowią elementy podstawowego miejskiego układu drogowo-ulicznego oraz pełnią funkcje ponadlokalne w stosunku do

		obszaru objętego planem: - trasa Armii Krajowej (Toruńska), funkcja drogi ekspresowej S, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KUS, - trasa Via Baltica, funkcja drogi ekspresowej S, oznaczona na rysunku planu symbolem 2KUS, - droga o funkcji głównej ruchu przyspieszonego GP, w ciągu drogi wojewódzkiej nr 631, (Nowy Dwór – Zegrze – Nieporęt – Marki – Warszawa) oznaczona na rysunku planu symbolem 3KUGP, - Al. Marszałka J. Piłsudskiego, funkcja ulicy głównej G, w ciągu drogi krajowej nr 18, oznaczona na rysunku planu symbolem 4KUG, - przedłużenie trasy Mostu Północnego, o funkcji ulicy głównej G, przebiega po śladzie ul. Słonecznej – oznaczona na planie symbolem 6b KUG, - przedłużenie ul. Głównej na wschód od drogi wojewódzkiej nr 631 oznaczone na rysunku planu symbolem 7 KUG. 2. Wyznacza się linie rozgraniczające ulic wymienionych w ust. 1 oraz pozostałych ulic stanowiących podstawowy układ komunikacyjny miasta. 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych określa tabela nr 1. 4. Ustala się, że wydzielenia terenu pod drugorzędny układ drogowy, nie uwidoczniły na rysunku planu można dokonać po ustaleniu danych technicznych tych dróg i wkreśleniu ich na mapę zasadniczą miasta. Nie dopuszcza się włączenia w/w dróg do dróg układu podstawowego wymienionego w § 11 ust1. 5. Określa się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m dla ulic lokalnych (w wyjątkowych sytuacjach ze względu na istniejące zagospodarowanie dopuszcza się szerokość 10,0 m). 6. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dla ulic dojazdowych 10,0 m, w wyjątkowych przypadkach dopuszcza się szerokość 8,0 m, a dla ciągów pieszojezdnych minimum 6,0 m (dla dojazdów do 3÷4 działek minimum 5,0 m). 7. Na objętych planem odcinkach ulic układu podstawowego ustala się skrzyżowania i wloty wyłącznie wyznaczone na rysunku planu.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zasady obsługi inżynierskiej obszaru Wodociągi 1. Ustala się objęcie obsługą wodociągową całego terenu w granicach opracowania. 2. Ustala się, że z wodociągu miejskiego będą mogli korzystać wszyscy mieszkańcy

		oraz użytkownicy wszystkich obiektów usługowych i użyteczności publicznej. 3. Ustala się, że źródłem wody dla obszaru Marek Północnych będą lokalne zasoby wody podziemnej w warstwie czwartorzędowej, a po wykorzystaniu maksymalnych zatwierdzonych zasobów eksploatacyjnych – warszawski system wodociągowy WUC (Wodociągi Układu Centralnego). Kanalizacja 1. Ustala się, że obszar miasta Marki będzie obsługiwany przez kanalizację miejską systemu rozdzielczego. 2. Ustala się, że: a) Ścieki komunalne z istniejącego i planowanego zainwestowania docelowo odprowadzane będą w 100 % do kanalizacji ściekowej. b) Ścieki deszczowe odprowadzane będą do kanalizacji deszczowej z: - zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej zwartej w centrum miasta, - obiektów przemysłowych, przemysłowo - składowych i usługowych o wydzielonych lokalizacjach. c) Wody opadowe z zabudowy jednorodzinnej, ciągów pieszo - jezdnych i pieszych powinny być odprowadzane do gruntu i lokalnych rowów melioracyjnych. 3. Ustala się, że: a) odbiornikiem ścieków komunalnych z południowej części miasta (do rzeki Długiej) będzie układ kanalizacji miasta Żąbek. b) odbiornikiem ścieków komunalnych z pozostałej części miasta będzie projektowana miejska oczyszczalnia ścieków lub układ kanalizacji m. st. Warszawy. c) odbiornikiem ścieków deszczowych będzie rzeka Długa po uprzednim ich podczyszczeniu i zretencjonowaniu w zbiorniku retencyjno - sedymentacyjnym. 4. Ustala się, że system kanalizacji ściekowej miasta stanowić będzie układ grawitacyjno - tłoczny, oparty na ośmiu przepompowniach ścieków, powiązany z lokalnymi układami kanalizacji niekonwencjonalnej (ciśnieniowej lub podciśnieniowej). 5. Ustala się, że system kanalizacji deszczowej miasta stanowić będzie pięć lokalnych układów sprzężonych z podczyszczalniami i zbiornikiem retencyjno -sedymentacyjnym. 6. Ustala się, że obsługa istniejącego i planowanego zainwestowania musi być
--	--	--

		poprzedzona systematyczną realizacją: - układu dosyłowego (przepompownia z przewodami tłocznymi) do kanalizacji miejskiej Ząbek, - miejskiej oczyszczalni ścieków (poza terenem objętym planem) z układem dosyłowym (przepompownia z przewodami tłocznymi do oczyszczalni) lub układu dosyłowego do układu kanalizacji m. st. Warszawy (przepompownia z przewodami tłocznymi), - podstawowego szkieletu kanalizacji ściekowej opartego na przepompowniach ścieków. 7. Na obszarze planu ustala się lokalizację przepompowni ścieków - działki o powierzchni ok. 0,04 - 0,2 ha zaznaczonych na rysunku planu. Elektroenergetyka 1. Ustala się, że źródłem zasilania dla terenu objętego planem pozostaje stacja elektroenergetyczna 110/15 kV „Pustelnik”, skąd energia doprowadzona zostanie do budynków za pomocą kablowo – napowietrznej sieci zasilająco – rozdzielczej średniego napięcia 15 kV. 2. Ustala się, że stacje transformatorowe wewnętrzne oraz słupowe lokalizowane będą w miarę przyrostu mocy na działkach o powierzchni co najmniej 3 x 2 m (strefa słupowa) lub 5 x 4 m (strefa wewnętrzna) z bezpośrednim dostępem od drogi publicznej. 3. Lokalizacja stacji transformatorowych powinna być zgodna z warunkami technicznymi zasilania oraz przydziału mocy wydawanymi przez Zakład Energetyczny Warszawa – Teren S.A. lub jego następców prawnych. Gazownictwo 1. Ustala się, że północna część miasta Marki zasilana będzie w gaz ziemny z gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 500 mm Puławy – Warszawa oraz stacji redukcyjno – pomiarowej Marki. 2. Sieć osiedlowa gazu może być realizowana z głównego gazociągu średniego ciśnienia Ø 200/150/100 prowadzonego w Alei Marszałka Józefa Piłsudskiego. 3. Lokalizacja wielkich obiektów w odległości mniejszej niż 150 m od gazociągu Ø 500 Puławy – Warszawa wymaga uzgodnienia z Zarządcą Sieci (OMZG lub jego następców prawnych).
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek	Przeznaczenie terenu	W promieniu 100 m od granicy działki, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie: Dla terenów 171 MU ustala się:

lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym⁵⁾ ⁵⁾ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu.”		Przeznaczenie terenu: Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej Przeznaczenie podstawowe: Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna we wszystkich formach, to jest : wolnostojąca , bliźniacza i szeregowa ; Realizacje budowlane na terenach powyrobowiskowych należy poprzedzić rekultywacją terenu i szczegółowymi badaniami geotechnicznymi. Zagospodarowanie wskazanych na rysunku planu terenów i obszarów górniczych należy ustalać podstawie właściwych przepisów prawa.; Przeznaczenie uzupełniające: Drugorzędny układ drogowy ; Usługi gastronomii i handlu (do 1000 m2 p.uż) oraz podstawowe usługi bytowe, przy czym strefa uciążliwości obiektów usługowych nie może wykraczać poza granice lokalizacji ; Przeznaczenie dopuszczalne: Elementy podziemnej i naziemnej infrastruktury technicznej takie jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków i inne nieuciążliwe urządzenia kanalizacyjne;
Maksymalna intensywność zabudowy		Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 171 MU plan ustala: - brak wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy.
Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy		Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 171 MU plan ustala: - brak wskaźnika maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy.
Maksymalna powierzchnia zabudowy		Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 171 MU plan ustala: - brak wskaźnika określającego maksymalną powierzchnię zabudowy.
Maksymalna wysokość zabudowy		Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 171 MU plan ustala: - Dla zabudowy mieszkaniowej: do trzech kondygnacji naziemnych to jest parter, piętro i mieszkalne poddasze. - Dla zabudowy usługowej: do 2 kondygnacji naziemnych.
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej		Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 171 MU plan ustala: - Powierzchnia biologicznie czynna: Minimum 50% dla każdej działki inwestycyjnej ;
Minimalna liczba miejsc do parkowania		Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, według następujących minimalnych wskaźników:

		Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla obiektów nowo wznoszonych i rozbudowywanych: - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,5 m. p./lokal, - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 m. p./domek lub segment, - dla obiektów administracji – 25 m.p./1000 m²p.uż., - dla handlu (sklepy, punkty usługowe) – 30 m. p./1000 m²p.uż., - dla hurtowni – 5÷15 m.p./1000 m²p.uż., - dla targowisk - 35 m.p./1000 m²p.targowej lub 1,5 m. p./stoisko, - dla zakładów produkcyjnych – 35 m.p./100 zatrudnionych, - dla szkół ponadpodstawowych - 30 m.p./100 zatrudnionych, - dla restauracji, kawiarni - 35 m.p./100 miejsc konsumpcyjnych, - dla obiektów sportowych – 20 m.p./100 użytkowników jednocześnie, - dla przychodni zdrowia - rejonowych – 10 m.p./1000 m²p.uż., - prywatnych – 2 m. p. /gabinet, - dla klubów i domów kultury – 20 m.p./100 użytkowników jednocześnie, - dla hoteli - 20-50 m.p./100 łóżek - 1 m. p. dla autokaru/100 łóżek - dla stacji obsługi samochodów - 4 m.p./1 stanowisko naprawcze - dla ogródków działkowych – 40 m.p./100 działek, - dla banków – 40 m.p./1000 m²p.uż., - dla kościołów – 10 m.p./1000 mieszkańców, Inwestorzy mają obowiązek realizacji odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na terenie własnej lokalizacji.
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu:
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
	forma architektoniczna	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
	usytuowanie linii zabudowy	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
	intensywność wykorzystania terenu	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA

	terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
	Nadziemna intensywność zabudowy	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
	Wysokość zabudowy	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym⁶⁾, zawarte w: ⁶⁾ Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania nie ma przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak wydanych decyzji o warunkach zabudowy dla budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak decyzji środowiskowych.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak uchwał o obszarze ograniczonego użytkowania.
	miejscowych planach odbudowy	Brak miejscowego planu odbudowy.
	Mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Mapa zagrożenia powodziowego jest określona w Planie Miejscowego zagospodarowania.
	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 jak również inwestycji kubaturowych i pozostałych	Zgodnie z pismem znak: WID.7211.3.79.2024 z dnia 18.11.2024 r. , wydanym z upoważnienia Burmistrza Miasta Marki, miasto ma w planach przeprowadzenie inwestycji: - Rozbudowa drogi gminnej ul. Wilczej na odcinku od ul. Gen. Sowńskiego do ul. Sokolej w Markach z infrastruktura towarzysząca.

		- Rozbudowa drogi gminnej ulicy Zabkowskiej na odcinku od ulicy Fabrycznej do granicy miasta Marki. Ponadto informuję, że zostały opracowane dokumentacje budowlane w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, dla zadań: - Rozbudowa ul. Lisa Kuli w m. Marki na odcinku od istniejącego skrzyżowania z ul. Piłsudskiego do istniejącego skrzyżowania z ul. Zabkowska wraz z rozbudowa fragmentu ul. Sportowej oraz z przebudowa skrzyżowania z ul. Jagielly. - Rozbudowa ul. Lisa Kuli w m. Marki na odcinku od skrzyżowania z ul. Ząbkowską do granicy miasta Marki, wraz z rozbudową skrzyżowań z ulicami: Ząbkowską, Gen. Zajączka, Sokolą, Solskiego i budowę skrzyżowania z ul. Skowronią oraz z rozbudową odcinków ulic: Ząbkowska na odcinku 60 m, Sokola na odcinku 118 m, Solskiego na odcinku 37 m. Jednocześnie informuję, że nieujęte w planach budżetowych inwestycje, dla których nie zostały określone terminy realizacji, będą wynikały z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak wydanych decyzji na lokalizacji linii kolejowych.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak wydanych zezwoleń na realizację inwestycji w zakresie lotniska.
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Brak wydanych decyzji na realizację inwestycji przeciwpowodziowych.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak wydanych decyzji na lokalizacji inwestycji w zakresie obiektu energetyki jądrowej.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak ustaleń o lokalizacji strategicznych inwestycji sieci przesyłowej.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak wydanej decyzji o lokalizacji sieci szerokopasmowej.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak wydanych decyzji o lokalizacji CPK.

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak wydanych decyzji na realizację infrastruktury dostępowej.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak wydanej decyzji na lokalizacji inwestycji w sektorze naftowym.
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	TAK	NIE
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	TAK	NIE
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	TAK	NIE
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Pozwolenie na budowę: DECYZJA Nr 1318pR/2021 z dnia 15.12.2021 r. wydana z upoważnienia Starosty Powiatu Wołomińskiego Znak WAB.6740.13.162.2021 , przeniesiona na rzecz inwestora Decyzją Nr 114pR/2024 z dnia 20.09.2024 r. wydaną z upoważnienia Starosty Powiatu Wołomińskiego Znak WAB.6740.13.111.2024	
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	INWESTYCJA W TRAKCIE REALIZACJI.	
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	Budowa prowadzona w oparciu o decyzję DECYZJA Nr 1318pR/2021 z dnia 15.12.2021 r. wydana z upoważnienia Starosty Powiatu Wołomińskiego Znak WAB.6740.13.162.2021 , przeniesiona na rzecz inwestora Decyzją Nr 114/2024 z dnia 20.09.2023 r. wydaną z upoważnienia Starosty Powiatu Wołomińskiego Znak WAB.6740.13.111.2024 Brak zgłoszenia budowy.	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Do dnia 31.03.2026 r.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	<u>DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</u> Budynki A1 oraz A2 i B1 oraz B2 Rozpoczęcie prac budowlanych nastąpiło w dniu 02.10.2024 r. Zakończenie planowane na dzień 31.03.2026 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków w PRZEDSIĘWZIĘCIU DEWELOPERSKIM	Budowa czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej w dwóch zespołach: budynki A1 i A2 oraz B1 i B2
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Cztery budynki w zabudowie bliźniaczej w dwóch zespołach. - odległość pomiędzy zespołami budynków wynosi 9,60 m, - odległość budynków od granicy działki wynosi nie mniej

		niż 3,15 m, od nieruchomości sąsiednich nie mniej niż 4,0 m, - odległość budynków od drogi nie mniej niż 5,0 m.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Pomiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się na zasadach określonych w rozporządzeniu ministra transportu, budownictwa i gospodarki morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (dz.u. z 2012 r., poz. 462 ze zm.), to jest w oparciu o normę PN-ISO 9836:2015-12, przy czym pomiaru dokonuje się na poziomie podłogi, z dokładnością do 0,01m² (jedna setna metra kwadratowego), w mieszkaniu w stanie całkowicie wykończonym, a więc z tynkami.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych: – kredyt, środki własne, inne	100% środki własne
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Brak kredytu deweloperskiego.
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy nr 00 0000 0000 0000 0000 0000	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny⁷⁾ 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.	Zgodnie z ROZPORZĄDZENIEM MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny należnej od dewelopera posiadającego: otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy – wynosi 0,45%.
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Art. 7. 1. Deweloper, który rozpoczyna sprzedaż, ma obowiązek zawarcia umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego albo zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zwanego dalej „mieszkaniowym rachunkiem powierniczym”, dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego. Art. 8. 1. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Art. 9. 1. Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów. Art. 10. 1. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana. Art. 14. 1. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera. Wypłata środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego Art. 16.	

	1. W związku z realizacją przez dewelopera umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3, bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz: 1) ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego albo 2) ceny lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego albo domu jednorodzinnego i lokalu użytkowego – w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3. 2. W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach, bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca. Art. 17. 1. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 i 3. 2. W trakcie kontroli bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. 3. Koszty kontroli ponosi deweloper. 4. Kontrola obejmuje: 1) sprawdzenie, czy: a) deweloper posiada tytuł własności albo prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne, albo zgodę właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości na wpis roszczeń nabywcy, o których mowa w art. 38 ust. 2, w przypadku, gdy deweloper nie jest właścicielem albo użytkownikiem wieczystym nieruchomości, b) wobec dewelopera nie zostało wszczęte postępowanie restrukturyzacyjne albo upadłościowe, przez weryfikację wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym oraz informacji zawartych w Krajowym Rejestrze Zadłużonych, c) deweloper posiada pozwolenie na budowę albo dokonał zgłoszenia budowy, o której 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, d) planowane przez dewelopera przeznaczenie środków, które będą wypłacone z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13, e) wydatkowanie środków wypłaconych z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13, f) deweloper nie zalega z podatkami i składkami na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne, g) deweloper uregulował wymagalne i bezsporne zobowiązania pieniężne wobec wykonawców lub podwykonawców, h) deweloper dokonał wpłaty składki, o której mowa w art. 49, w należnej wysokości,
--	--

i) deweloper nie zalega ze zobowiązaniami wobec nabywców, którzy w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego odstąpili od umowy na podstawie art. 43 ust. 1–6,

j) deweloper nie zalega wobec Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego ze zobowiązaniem wynikającym z realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywcy w sytuacji, o której mowa w art. 48 ust. 1 pkt 6;

2) ustalenie przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, czy deweloper zakończył określony w harmonogramie etap realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, polegające w szczególności na sprawdzeniu:

a) wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy,

b) udokumentowania faktycznego zaawansowania robót budowlanych na poziomie wymaganym dla kontrolowanego etapu,

c) uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy – w przypadku zakończenia robót budowlanych.

5. Czynności kontrolne, o których mowa w ust. 4 pkt 1 lit. d, f, g, i oraz j, są wykonywane na podstawie oświadczeń dewelopera.

6. Przed dokonaniem wypłaty środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 3, bank przeprowadza czynności kontrolne, o których mowa w ust. 4 pkt 1 lit. a, b, d oraz f–j oraz pkt 2, oraz przeprowadza weryfikację posiadania przez dewelopera:

1) decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub zawiadomienia o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu, oraz

2) zaświadczenia o samodzielności lokalu – w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2 lub 3.

7. W przypadku:

1) negatywnej oceny jednego z elementów określonych w ust. 4 pkt 1 lit. a, c–e oraz h lub pkt 2,

2) braku oświadczeń dewelopera, na podstawie których są wykonywane czynności kontrolne, o których mowa w ust. 4 pkt 1 lit. f, g, i oraz j,

3) wszczęcia wobec dewelopera postępowania restrukturyzacyjnego albo upadłościowego, o którym mowa w ust. 4 pkt 1 lit. b

– bank wstrzymuje wypłatę środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3, i wyznacza deweloperowi termin na usunięcie nieprawidłowości.

8. Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3, wyłącznie po usunięciu nieprawidłowości, o których mowa w ust. 7.

9. Bank może dokonać kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3, także w zakresie szerszym niż określony w ust. 4, jeżeli wynika to z umowy zawartej z deweloperem.

Art. 18.

1. W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przez jedną ze stron, bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od jednej z tych umów.

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez syndyka na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1228 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 1080 i 1177) lub przez zarządcę w trybie art. 298 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (Dz. U. z 2020 r. poz. 814 i 1298 oraz z 2021 r. poz. 1080 i 1177).

	Art. 19. 1. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, innego niż na podstawie art. 43, strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. 2. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa w ust. 1.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Ostrowi Mazowieckiej , z siedzibą przy ul. 3-go Maja nr 32, 07-300 Ostrów Mazowiecka, Oddział w Zielonce przy ul. Kolejowej 9, 05-220 Zielonka.
Harmonogram Przedsięwzięcia Deweloperskiego lub Zadania Inwestycyjnego	HARMONOGRAM PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO. ETAP I 25 % – 02.10.2024 r. do 31.01.2025 r. Zakup gruntu pod inwestycję. Dokumentacja techniczna i projektowa. Porządkowanie terenu oraz organizacja placu budowy. Rozpoczęcie prac budowlanych. Wykopy, wykonanie fundamentów i izolacji do poziomu „zero”. ETAP II 25% - 01.02.2025 r. do 31.05.2025 r. Budowa ścian konstrukcyjnych. Wykonanie stropów nad parterem i pierwszą kondygnacją. Wykonanie kominów spalinowych i wentylacyjnych. (do poz. więźby dachowej) ETAP III – 25% - 01.06.2025 r. do 31.07.2025 r. Wykonanie konstrukcji więźby dachowej Wykonanie poszycia dachowego (zakończenia dachu bez orynnowania). Wstawienie stolarki okiennej. Budowa ścianek działowych. ETAP IV – 15% - 01.08.2025 r. do 30.11.2025 r. Wykonanie instalacji elektrycznych wewnętrznych w lokalach (za wyjątkiem montażu tablic rozdzielczych). Wykonanie instalacji wodno-kanalizacyjnych w lokalach (za wyjątkiem kotłów, grzejników i rozdzielaczy). Wykonanie elewacji. Tynki wewnętrzne. Orynnowanie budynku. ETAP V – 10% - 01.12.2025 r. do 31.03.2026 r. Wykonanie instalacji centralnego ogrzewania w lokalach Wykonanie posadzek w lokalach. Wykonanie ogrodzenia, podjazdów, chodników zgodnie z planem zagospodarowania. Wykonanie instalacji gazowej i montaż kotłów CO, CW. Montaż tablic rozdzielczych. Montaż drzwi zewnętrznych wejściowych do lokali. Porządkowanie terenu.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Waloryzacja ceny jest możliwa w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług VAT.
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	Odstąpienie od umowy deweloperskiej. Art. 43. 1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5: 1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2; 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie wynikającym z tych umów; 7) w przypadku, gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1; 8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2; 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie; 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15; 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe. 2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1–5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3. 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.
---	--

	6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1. 7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. 8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. Art. 44. 1. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, za zapłatą oznaczonej sumy. 2. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. 3. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5. 4. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), zwanego dalej „Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym”, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków. Art. 45. 1. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. 2. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2.
--	--

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe

przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;

2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

BRAK OBCIĄŻEŃ HIPOTECZNYCH.

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 użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
 - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w BANKU SPÓŁDZILCZYM W OSTROWI MAZOWIECKIEJ, 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 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec BANKU SPÓŁDZILCZEGO W OSTROWI MAZOWIECKIEJ,
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, są objęte gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- BANK SPÓŁDZILCZY W OSTROWI MAZOWIECKIEJ, nie korzysta także z innych znaków towarowych.

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem

instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 2324, z późn. zm.).
 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.
 BRAK FINANSOWANIA BANKOWEGO.

CZĘŚĆ IV INDYWIDUALNA dotyczy lokalu nr 1/2 w budynku A1/A2/B1/B2

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Łączna cena lokalu wynosi: 0,00 zł	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego	Łączna powierzchnia użytkowa lokalu wynosi: BUDYNEK A1/A2/B1/B2 LOKAL nr 1 – 95,03 m² BUDYNEK A1/A2/B1/B2 LOKAL nr 2 – 95,03 m²	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego	Cena 1 m ² powierzchni wynosi: 0,00 zł / m²	
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	Dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego termin sporządzenia aktu przeniesienia własności został ustalony w terminie do dnia 30.06.2026 r.	
Określenie położenia oraz istotnych cech 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	Liczba kondygnacji	W przedmiotowej inwestycji w każdym budynku są dwie kondygnacje: - parter mieszkalny, - piętro mieszkalne,
	Technologia wykonania	Technologia wykonania tradycyjna, według opisu: Fundamenty Płyta fundamentowa łana z betonu wodoszczelnego (W8). Ściany fundamentowe z betonu wodoszczelnego (W8). Izolacja termiczna.

Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Ściany zewnętrzne Ściany zewnętrzne budynków wykonane z pustaków ceramicznych o grubości 25 cm. Ocieplenie ścian styropianem o grubości 18 cm. Ściany wewnętrzne Ściany nośne wykonane z pustaków ceramicznych o grubości 25 cm. Ściany działowe o grubości 8 cm i 11,5 cm. Ściany między budynkami Ściany dzielące budynki bliźniacze wzniesione z dwóch cegieł z wewnętrzną dylatacją styropianem i wełną mineralną 2 cm. Ściany między lokalami Ściany dzielące lokale mieszkalne wzniesione z dwóch pustaków ceramicznych o grubości 25x2=50 cm. Stropy Nad parterem – płyta monolityczna, żelbetowa. Nad pierwszą kondygnacją – płyta monolityczna, żelbetowa, ocieplona wełną mineralną 25 cm. Schody żelbetowe – do wykończenia przez nabywcę. Balkon – płyta monolityczna, żelbetowa. Dach Dach spadzisty, dwuspadowy. Przewidziano więźbę dachową nie ocieploną. Pokrycie dachu stanowi blachodachówka Kominy Kominy systemowe z pustaków kominowych/wentylacyjnych. Wykończenie elewacji Ściany zewnętrzne budynku ocieplone styropianem o grubości 18 cm, tynk cienkowarstwowy. Cokoły – tynk mozaikowy. Obróbki blacharskie Parapety zewnętrzne blaszane w kolorze obróbek blacharskich. Balustrady Balustrady zewnętrzne balkonów metalowe, malowane proszkowo. Balkony Płyta balkonowa monolityczna, żelbetowa. Do samodzielnego wykończenia przez nabywcę. Stolarka okienna Okna plastikowe PCV wyposażone w nawiewniki. Od strony zewnętrznej w kolorze, a od wewnątrz w kolorze białym. Okna rozwierno-uchylne. Drzwi Drzwi zewnętrzne wejściowe izolowane, wyposażone w bezpieczny zamek. Drzwi wewnętrzne do wykończenia (zakup oraz montaż) przez lokatora.
--	---

		Wykończenie ścian i sufitów Tynk gipsowy maszynowy odpowiadający tynkom kategorii III. W pomieszczeniach technicznych, gospodarczych i kotłowniach tynk gipsowy na ścianach zatarty na ostro. W pomieszczeniach sanitarnych i łazienkach tynk gipsowy na ścianach zatarty na ostro. Kuchnie Instalacje Ogrzewanie podłogowe. Podejście kanalizacyjne nad posadzką. Podejścia wody ciepłej i zimnej doprowadzone do urządzeń i zakończone zaślepką. Gotowe podejścia elektryczne do samodzielnego montażu gniazd i włączników, podejście elektryczne do płyty indukcyjnej. Łazienki i WC Ogrzewanie podłogowe w łazienkach. Podejścia kanalizacji wyprowadzone tuż nad szlichtą, bez białego montażu, bez doprowadzenia do urządzeń. Podejścia wody do urządzeń na ścianach. Podejścia elektryczne bez osprzętu. Podejście do grzejnika drabinkowego. Wiatrolap Ogrzewanie podłogowe Instalacje sanitarne Instalacja wody zimnej i ciepłej: - z tworzywa sztucznego PE - woda miejska z licznikiem do każdego lokalu Instalacja kanalizacji sanitarnej: - rozprawienie z rur PCV Instalacja centralnego ogrzewania: - źródło ciepła – piec gazowy dwufunkcyjny z zasobnikiem ciepłej wody - rozprawienie z rur PE, PEX w podłódze, ogrzewanie podłogowe i grzejniki płytowe (według opisu). Wentylacja Grawitacyjna, kanały wentylacyjne wykonane z pustaków systemowych. Instalacja elektryczna: - wewnętrzne linie zasilające z rozdzielniami - instalacja wewnętrzna podtynkowa bez osprzętu - instalacja telewizyjna bez osprzętu w salonie i sypialniach - instalacja domofonowa bez osprzętu - instalacja komputerowa bez osprzętu w salonie i sypialniach
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną	Teren zewnętrzny - teren nieruchomości ogrodzony - furtki wejściowe na teren osiedla z okablowaniem domofonowym - wyznaczone chodniki do budynków wykończone kostką betonową

		- teren zewnętrzny uporządkowany i przygotowany do samodzielnego zaaranżowania zieleni - wygródzone ogródki lokatorskie - Wyznaczone miejsca postojowe.
	Liczba lokali w budynku	Każdy z budynków posiada 2 lokale mieszkalne. Łączna liczba lokali mieszkalnych w Przedsięwzięciu Deweloperskim wynosi 8 sztuk.
	Liczba miejsc postojowych w Przedsięwzięciu Deweloperskim	W przedmiotowej inwestycji każdy z lokali mieszkalnych posiada ogródek lokatorski oraz indywidualne miejsca parkingowe, według opisu: - Opis planu zagospodarowania: BUD_A1 LOK_1 – ogródek lokatorski o planowanej powierzchni 33 m2 oraz front do lokalu nr 1 o planowanej powierzchni 30 m2, dwa wyznaczone miejsca parkingowe o planowanej powierzchni 25m2 BUD_A1 LOK_2 – ogródek lokatorski o planowanej powierzchni 32 m2 oraz front do lokalu nr 2 o planowanej powierzchni 28 m2, dwa wyznaczone miejsca parkingowe o planowanej powierzchni 25m2 BUD_A2 LOK_1 – ogródek lokatorski o planowanej powierzchni 32 m2 oraz front do lokalu nr 2 o planowanej powierzchni 28 m2, dwa wyznaczone miejsca parkingowe o planowanej powierzchni 25m2 BUD_A2 LOK_2 – ogródek lokatorski o planowanej powierzchni 95 m2 oraz front do lokalu nr 4 o planowanej powierzchni 30 m2, dwa wyznaczone miejsca parkingowe o planowanej powierzchni 25m2 BUD_B1 LOK_1 – ogródek lokatorski o planowanej powierzchni 33 m2 oraz front do lokalu nr 1 o planowanej powierzchni 30 m2, dwa wyznaczone miejsca parkingowe o planowanej powierzchni 25m2 BUD_B1 LOK_2 – ogródek lokatorski o planowanej powierzchni 32 m2 oraz front do lokalu nr 2 o planowanej powierzchni 28 m2, dwa wyznaczone miejsca parkingowe o planowanej powierzchni 25m2 BUD_B2 LOK_1 – ogródek lokatorski o planowanej powierzchni 32 m2 oraz front do lokalu nr 2 o planowanej powierzchni 28 m2, dwa wyznaczone miejsca parkingowe o planowanej powierzchni 25m2 BUD_B2 LOK_2 – ogródek lokatorski o planowanej powierzchni 96 m2 oraz front do lokalu nr 4 o planowanej powierzchni 30 m2, dwa wyznaczone miejsca parkingowe o planowanej powierzchni 25m2
	Dostępne media w budynku	Media dostępne w inwestycji: Gaz z sieci

		Prąd z sieci Woda z sieci Kanalizacja z sieci kanalizacyjnej
	Dostęp do drogi publicznej	Dostęp do drogi publicznej, ul. Wesolej jest zapewniony poprzez posiadane udziały w działce nr ewidencyjny 60/6 z obrębu 4-11 dla której Sąd Rejonowy w Wołominie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę nr WA1W/00133645/6 zgodnie z Zaświadczeniem nr WID.7211.3.81.2024 z dnia 19.11.2024 r.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal mieszkalny nr 1/2 usytuowany jest na kondygnacji pierwszej tj. na parterze budynku oznaczonego symbolem roboczym: "BUD A1/A2/B1/B2". Położenie lokalu zostało określone w rzucie kondygnacji stanowiącym: Załącznik nr 1 - Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego. Określony również został sposób korzystania z nieruchomości wspólnej na załączonym planie zagospodarowania terenu wraz z podziałem ogródków przydomowych stanowiącym: Załącznik nr 5 - Plan zagospodarowania terenu wraz z podziałem ogródków przydomowych.	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Układ pomieszczeń określa - Załącznik nr 2 - Karta katalogowa lokalu mieszkalnego. Opis pomieszczeń dla lokali nr 1 oraz 2 w budynku BUD. A1/A2 i BUD. B1/B2: PARTER - Wiatrołap – 2,76 m2 - Kuchnia – 9,24 m2 - Salon + Jadalnia – 26,67 m2 - WC – 1,88 m2 - Pom. techniczne – 2,17 m2 - Korytarz – 1,50 m2 - Schody – 2,05 m2 Razem projektowana powierzchnia użytkowa PARTERU – 46,27 m2 PIĘTRO - Korytarz – 5,24 m2 - Gabinet – 9,59 m2 - Gabinet – 9,59 m2 - Łazienka – 5,05 m2 - Pokój – 17,24 m2 - Schody – 2,05 m2 Razem projektowana powierzchnia użytkowa PIĘTRA – 48,76 m2 PRZYNALEŻNE PODDASZE NIEUŻYTKOWE: - Przestrzeń otwarta – 41,49 m2 Powierzchnia poddasze nie jest wliczona do powierzchni użytkowej lokalu.	

	ŁĄCZNA PROJEKTOWANA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA LOKALU WYNOSI 95,03 m² Określenie położenia lokalu w budynku określa: Załącznik nr 1 - Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego. Określenie standardu prac wykończeniowych określa Załącznik nr 4 - Standard wykonania inwestycji oraz zagospodarowania terenu.
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Do dnia 30.06.2026 r.
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Do dnia 30.06.2026 r.
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Brak lokali użytkowych w przedmiotowej inwestycji.
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Brak lokali użytkowych w przedmiotowej inwestycji.
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Brak lokali użytkowych w przedmiotowej inwestycji.

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Karta lokalu.
3. 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.
4. Standard wykonania inwestycji oraz zagospodarowania terenu.
5. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).

.....

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera