

PROSPEKT INFORMACYJNY



“OSIEDLE SOKOŁA”

05-270 Marki,
ul. Sokola,

PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE

Budowa 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej
oznaczonych numerami **BUD_1, BUD_2**,
na działce nr ewidencyjny 52/74 z obrębu 04-11 (MARKI).

Data sporządzenia 05.09.2025 r.

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper (Nazwa firmy)	„NOVINVEST DEVELOPMENT” Spółka z o.o.	
Adres siedziby	ADRES SIEDZIBY FIRMY: ul. Protazego 26A, 05-270 Marki, “BIURO SPRZEDAŻY” – Obsługa Klientów: ul. Powstańców 33 lok. U14, 05-091 Ząbki,	
Numer NIP i REGON	NIP: 125 171 91 14,	REGON: 388957987,
Numer telefonu	“BIURO SPRZEDAŻY” 604 771 746,	“INWESTOR” 721 252 433,
Adres poczty elektronicznej	biuro@biurosprzedazy.com.pl	
Numer faksu	BRAK	
Adres strony www dewelopera	www.sokola8.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	Ul. Bociania 11, 11A, 05-270 Marki,
Data rozpoczęcia	19.02.2022 r.,
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	15.05.2024 r.

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

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

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres inwestycji nr 3	Ul. Jastrzębia 5, 5A, 05-270 Marki,
Data rozpoczęcia	22.03.2023 r.,
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	21.05.2024 r.,

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. Sokola 8, 8A, Działka nr ewidencyjny 52/74 z obrębu 04-11 (MARKI). o łącznej powierzchni 0,0600 ha ADRES PORZĄDKOWY BUDYNKÓW NA PODSTAWIE ZAWIADOMIENIA NR: WGN.6624.64.2024 z dnia 06.06.20024 r. ul. Sokola 8, 8A 05-270 Marki,
Numer księgi wieczystej	WA1W/00081238/0
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 136 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 powyrobowiskowych należy poprzedzić rekultywacją terenu i szczegółowymi badaniami geotechnicznymi. - 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; Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 134 MWU plan ustala: Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - Przeznaczenie podstawowe: Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa biurowo-administracyjna z usługami w parterach budynków, wolnostojące lub wbudowane obiekty usług bytowych, handlu do 1000 m²(na obiekt), gastronomii, kultury i oświaty, zdrowia oraz nieuciążliwego rzemiosła. Realizacje budowlane na terenach powyrobowiskowych należy poprzedzić rekultywacją terenu i szczegółowymi badaniami geotechnicznymi. - Przeznaczenie uzupełniające: Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna we wszystkich formach, zielen parkowa, obiekty sportu i rekreacji. Drugorzędny układ drogowy. - 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/693/11937/uchwala-rady-miasta-404-2002
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa uchwała nr XXXV/404/2002 Rady Miasta Marki z dnia 24 kwietnia 2002 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta „Marki II”, zamieszczona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z 2002, numer: 140, pozycja: 3107. Pełna treść uchwały wraz z załącznikami dostępna jest pod linkiem: https://bip.marki.pl/artukul/693/11937/uchwala-rady-miasta-404-2002
	Miejscowy plan odbudowy	Miejscowy Plan Odbudowy nie obowiązuje na terenie Miasta 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	Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 136 MU plan ustala: 1. Powierzchnia terenu: 31,5 ha 2. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej. 2.1. Przeznaczenie podstawowe: Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna we wszystkich formach, to jest : wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa ; Realizacje budowlane na terenach

		powyrobiskowych należy poprzedzić rekultywacją terenu i szczegółowymi badaniami geotechnicznymi. 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 136 MU plan ustala: Plan Miejscowego Zagospodarowania nie określa intensywności zabudowy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 136 MU plan ustala: Plan Miejscowego Zagospodarowania nie określa minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 136 MU plan ustala: Plan Miejscowego Zagospodarowania nie określa maksymalnej powierzchni zabudowy
	Maksymalna wysokość zabudowy	Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 136 MU plan ustala: 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	Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 136 MU plan ustala: Plan Miejscowego Zagospodarowania określa minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej na minimum 50%;
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 136 MU plan ustala: 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./1.000 m² p.uż., - dla handlu (sklepy, punkty usługowe) - 30 m.p./1.000 m² p.uż., - dla hurtowni - 5÷15 m.p./1.000 m² p.uż., - dla targowisk - 35 m.p./1.000 m² p. 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./1.000 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./1.000 m² p.uż., - dla kościołów - 10 m.p./1.000 mieszkańców. Inwestorzy mają obowiązek realizacji odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na terenie własnej lokalizacji. Dopuszcza się urządzenie parkingów ogólnodostępnych w obrębie terenów ulic - pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych dla przekroju ulicznego: - w formie zespołów poza jezdniami, z własną powierzchnią manewrową, - w formie prostopadłych stanowisk, wzdłuż jezdni lub zatok parkingowych równoległych - tylko w ulicach lokalnych (KUL) i dojazdowych (KUD) oraz wyjątkowo w ciągu ulicy zbiorczej (KUZ) w miejscach nie zagrażających bezpieczeństwu ruchu. Dopuszcza się możliwość budowy ogólnodostępnych parkingów podziemnych pod terenami o innym przeznaczeniu (np. pod boiskami, terenami zieleni itp.) pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach budowlanych.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 136 MU plan ustala: 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. W zakresie kształtowania środowiska
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 136 MU plan ustala: Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 150 ZI, 152 ZI, 153 ZI, 154 UO, ustala się: Ustala się zakaz wprowadzania zabudowy kubaturowej oraz utwardzania terenu w rejonie 20 m od stopy 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	Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 136 MU plan ustala: § 18 Miejscowego Planu Zagospodarowania. 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	Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 136 MU plan ustala: § 19 Miejscowego Planu Zagospodarowania. 1. Realizacje budowlane na terenach udokumentowanych złóż surowców ilastych należy poprzedzić eksploatacją złoża i rekultywacją terenu 2. Realizacje budowlane na terenach powyrobowiskowych należy poprzedzić rekultywacją terenu i szczegółowymi badaniami geotechnicznymi. 3. Zapisy powyższe nie dotyczą terenów, na których zakończono eksploatację przed wejściem w życie niniejszego planu.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 136 MU plan ustala: § 11 Miejscowego Planu Zagospodarowania. 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 uwidoczniony na rysunku planu można dokonać po ustaleniu danych technicznych tych dróg i wykreśleniu 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. 8. 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 łózek - 1 m. p. dla autokaru/100 łózek - 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. 9. Dopuszcza się urządzenie parkingów ogólnodostępnych w obrębie terenów ulic pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych dla przekroju ulicznego: - w formie zespołów poza jezdniami, z własną powierzchnią manewrową, - w formie prostopadłych stanowisk, wzdłuż jezdni lub zatok parkingowych równoległych – tylko w ulicach lokalnych (KUL) i dojazdowych (KUD) oraz wyjątkowo w ciągu ulicy zbiorczej (KUZ) w miejscach nie zagrażających bezpieczeństwu ruchu. 10. Dopuszcza się możliwość budowy ogólnodostępnych parkingów podziemnych pod terenami o innym przeznaczeniu (np. pod boiskami, terenami zieleni itp.) pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach budowlanych. 11. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych zabezpiecza się pasy terenu dla podstawowych urządzeń i przewodów podziemnych miejskiej infrastruktury technicznej oraz prowadzenia ciągów pieszych. 12. Ustala się dopuszczenie realizacji systemu ścieżek rowerowych, rowadzonych na terenach ciągów komunikacyjnych oraz na terenach zieleni publicznej, ścieżki te muszą mieć szerokość:
--	--	--

		- min. 2,0 m (gdy jest ona dwukierunkowa) - min. 1,5 m (gdy jest ona jednokierunkowa) - min. 2,5 m (gdy ze ścieżki jednokierunkowej mogą korzystać piesi) 13. Na skrzyżowaniach ulic klasy L lub D z ulicami klasy L lub D, a także na skrzyżowaniach ulic klasy Z z ulicami klasy L lub D powinny być stosowane narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5 m x 5 m. Wielkość terenów potrzebnych na skrzyżowania ulic klasy Z z ulicami i drogami klasy G i GP zostały określone na rysunku planu. 14. Zaleca się utrzymanie linii rozgraniczających układu wewnętrznego według wydanych danych technicznych wkreślonych na mapę zasadniczą miasta przed uchwaleniem niniejszego planu. 15. Na terenach drogowych obowiązują ustalenia § 19 uchwały.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 136 MU plan ustala: § 12 Miejscowego Planu Zagospodarowania. 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). § 13 Miejscowego Planu Zagospodarowania. 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 Ząbek. 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. § 14 Miejscowego Planu Zagospodarowania. 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 zasilającej – 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. § 15 Miejscowego Planu Zagospodarowania. 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 I o 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 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	W promieniu 100 m od granicy działki, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie: Dla terenów 134 MWU ustala się: Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - Przeznaczenie podstawowe: Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa biurowo-administracyjna z usługami w parterach budynków. Wolnostojące lub wbudowane obiekty usług bytowych, handlu do 1000 m²(na obiekt), gastronomii, kultury i oświaty, zdrowia oraz nieuciążliwego rzemiosła ; Realizacje budowlane na terenach powyrobiskowych należy poprzedzić rekultywacją terenu i szczegółowymi badaniami geotechnicznymi ; - Przeznaczenie uzupełniające: Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna we wszystkich formach, zieleń parkowa, obiekty sportu i rekreacji. Drugorzędny układ drogowy. - 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 134 MWU plan ustala: Plan Miejscowy nie określa maksymalnej intensywności zabudowy.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 134 MWU plan ustala: Plan Miejscowy nie określa minimalnej i maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 134 MWU plan ustala: Plan Miejscowy nie określa powierzchni zabudowy.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 134 MWU plan ustala: Wysokość zabudowy: - Maksymalnie do 10 kondygnacji naziemnych dla obiektów budownictwa wielorodzinnego oraz administracyjno-biurowych - Dla obiektów usługowych do 2 kondygnacji naziemnych - Dla budownictwa jednorodzinnego trzy kondygnacje naziemne - to jest parter, piętro i mieszkalne poddasze.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 134 MWU plan ustala: Powierzchnia biologicznie czynna: - Minimum 30% dla każdej działki inwestycyjnej, przy czym dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej 50%.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 134 MWU plan ustala: Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, według następujących minimalnych wskaźników: Formy parkowania: Parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora. Dopuszcza się parkowanie wielopoziomowe naziemne.
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 terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
	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 inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	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.7211.3.17.2024 z dnia 25.03.2024 r. , wydanym z upoważnienia Burmistrza Miasta Marki, miasto ma w planach przeprowadzenie

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.

		inwestycji: - Przebudowa dróg gminnych ul. Księdza Jerzego Popiełuszki, ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego, ul. Papieża Jana Pawła 11, ul. Dobrej oraz ciągu pieszego łączącego ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego z ul. Gen. Zajączka. - Rozbudowa drogi gminnej ul. Wilczej na odcinku od ul. Gen. Sowińskiego do ul. Sokolej w Markach z infrastrukturą towarzyszącą. - Rozbudowa drogi gminnej ulicy Ząbkowskiej 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. Ząbkowską wraz z rozbudową fragmentu ul. Sportowej oraz z przebudową skrzyżowania z ul. Jagiełły. - 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 budową skrzyżowania z ul. Skowronią oraz z rozbudową odcinków ulic: Ząbkowska na odcinku 60 m, Sokola na odcinku 118 m, Solskiego na odcinku 37 m. - Etap II budowy ulicy Projektowana 1 (ul. Kościelna), Projektowana 2 (ul. Lwowska), Projektowana 3 (ul. Częstochowska) w obrębie 5-05 w m. Marki. Jednocześnie informuję, że nieuwjęte 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. Powyższe informacje nie przesądzają o planowanych inwestycjach innych podmiotów na wskazanym obszarze.
	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 294pR/2024 z dnia 24.04.2024 r. wydana z upoważnienia Starosty Powiatu Wołomińskiego Znak WAB.6740.13.32.2024,	
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 294pR/2024 z dnia 24.04.2024 r. wydana z upoważnienia Starosty Powiatu Wołomińskiego Znak WAB.6740.13.32.2024, BRAK ZGŁOSZENIA BUDOWY	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Do dnia 31.12.2025 r.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia	<u>DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</u> Budynki BUD_1, BUD_2,	

robót budowlanych	Rozpoczęcie prac budowlanych nastąpiło w dniu 18.05.2024 r. Zakończenie planowane na dzień 31.12.2025 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków w PRZEDSIĘWZIĘCIU DEWELOPERSKIM	Budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej oznaczonych numerami BUD_1, BUD_2
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Dwa budynki jednorodzinne dwulokalowe w zabudowie bliźniaczej . - odległość pomiędzy budynkami a granicą działki od wschodniej strony wynosi nie mniej niż 3,0 m, - odległość pomiędzy budynkami a granicą działki od zachodniej strony wynosi nie mniej niż 5,0 m, - odległość pomiędzy budynkami a granicą działki od południowej strony wynosi 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 9836:2022-07 , przy czym pomiaru dokonuje się na poziomie podłogi, z dokładnością do 0,01m ² (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 27 8923 0008 0170 7883 2015 0007	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾ 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	Wypłata środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego Art. 16.	

wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	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 Ostrow Mazowiecka, Oddział w Zielonce przy ul. Kolejowej 9, 05-220 Zielonka.
Harmonogram Przedsięwzięcia Deweloperskiego lub Zadania Inwestycyjnego	HARMONOGRAM PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO. ETAP I 25% – od dnia 18.05.2024 – 30.09.2024 Wykonanie projektów budynków i uzyskanie pozwolenia na budowę. Porządkowanie terenu. Rozpoczęcie prac budowlanych. Zwrot ceny zakupu gruntów. Wykopy, wykonanie fundamentów i izolacji do poziomu „zero”. ETAP II 25% - 01.10.2024 – 31.12.2024 Budowa ścian konstrukcyjnych. Stropy nad parterem i piętrem. Kominy spalinowe i wentylacyjne. Wieżba dachowa bez pokrycia. ETAP III 25% - 01.01.2025 – 31.03.2025 Pokrycie dachu. Stolarka okienna. Stolarka drzwiowa zewnętrzna. Ścianki działowe. Instalacje wewnętrzne lokali, instalacja CW, CO bez instalacji ogrzewania podłogowego i kotła. ETAP IV – 15% - 01.04.2025 – 31.07.2025 Tynki wewnętrzne. Wykonanie instalacji podłogowego ogrzewania. Wykonanie wylewek betonowych pomieszczeń wewnętrznych. Wykonanie elewacji i obróbek dachu wraz z orynnowaniem. Wykonanie instalacji domofonowej. ETAP V – 10% - 01.08.2025 – 31.12.2025 Montaż kotłów CO, CW. Uzbrojenie terenu w przyłączy. Ogrodzenie, podjazdy, kostka brukowa. Zgłoszenie zakończenia budowy.
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	Odstąpienie od umowy deweloperskiej. Art. 43. 1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo

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	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 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.
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 BUD_1/2

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Łączna cena lokalu wynosi: 0,00 zł	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego	Łączna powierzchnia użytkowa lokalu wynosi: BUD.1/2 LOKAL nr 1/2 – 118,34 m2	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego	Cena 1 m2 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 31.03.2026 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 Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	W przedmiotowej inwestycji w każdym budynku są trzy kondygnacje: - parter mieszkalny, - piętro mieszkalne, - poddasze użytkowe,
	Technologia wykonania	Technologia wykonania tradycyjna, według opisu: Fundamenty Ławy fundamentowe posadowione na palach. Ściany fundamentowe z bloczków betonowych. Izolacja termiczna i przeciwwilgociowa. Ściany zewnętrzne Ściany zewnętrzne budynków wykonane z pustaków ceramicznych o grubości 18,8 cm. Ocieplenie ścian styropian o grubości 15 cm. Fragment ściany zewnętrznej ocieplony wełną mineralną o grubości 18 cm. Ściany wewnętrzne Ściany nośne wykonane z pustaków ceramicznych o grubości 18,8 cm. Ściany działowe wykonane z pustaków ceramicznych o grubości 12 cm. Ściany między budynkami Ściany dzielące budynki bliźniacze wzniesione z pustaków ceramicznych o grubości 2x18,8 cm z dylatacją 2 cm

	styropianem. Ściany między lokalami Ściany dzielące lokale wykonane z cegły Silikatowej (SIL-PRO U24L) Stropy Nad parterem – płyta monolityczna, żelbetowa. Nad 1 piętrem – płyta monolityczna, żelbetowa. Nad poddaszem – konstrukcja więźby dachowej. Schody – żelbetowe. Dach Dwuspadowy. Konstrukcja: drewniana, zabezpieczona środkami grzybobójczymi i ogniochronnymi. Krycie: blachodachówka w rąbek. Kominy Kominy systemowe z pustaków kominowych/wentylacyjnych. Kominy ponad dachem obłożone blachą powlekaną w kolorze dachu. Wykończenie elewacji Ściany zewnętrzne budynku ocieplone styropianem o grubości 15 cm, w wyznaczonych miejscach ocieplenie wełną o grubości 18 cm, tynk cienkowarstwowy. Cokoły – tynk mozaikowy. Obróbki blacharskie Parapety zewnętrzne blaszane w kolorze pokrycia dachowego i obróbek blacharskich. Podbitka PCV. Zejsście na ogródek Zagęszczone podłoże, podsypka stabilizowana, podsypka cementowo – piaskowa, kostka betonowa. Stołarka okienna Okna plastikowe PCV w kolorze „antracytowym” od strony zewnętrznej, a od wewnątrz w kolorze białym. Okna dachowe 78/140 * 4 sztuki na lokal Drzwi wejściowe i brama garażowa Drzwi zewnętrzne wejściowe izolowane, wyposażone w bezpieczny zamek. Drzwi wewnętrzne do wykończenia przez lokatora. Brama garażowa segmentowa z przygotowaną instalacją pod montaż siłownika. Wykończenie ścian Tynk gipsowy maszynowy odpowiadających tynkom kategorii III, łazienki tynk gipsowy na ścianach zatarty na ostro. Wykończenia sufitów Tynk gipsowy maszynowy o parametrach
--	---

		odpowiadających tynkom kategorii III. Kuchnie Instalacje 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 Podejścia kanalizacji wyprowadzone tuż nad szlichtą, bez białego montażu, bez doprowadzenia do urządzeń. Podejścia wody do urządzeń na ścianach. Podejścia elektryczne bez osprzętu. Podejście elektryczne do grzejnika drabinkowego (gniazdo prądowe) bez osprzętu. Instalacje sanitarne Instalacja wody zimnej i ciepłej: - z tworzywa sztucznego PE - indywidualny pomiar wody dla każdego lokalu Instalacja kanalizacji sanitarnej : - rozprowadzenie z rur PCV Instalacja centralnego ogrzewania: - źródło ciepła – piec gazowy dwufunkcyjny z zasobnikiem. - rozprowadzenie z rur PE, PEX w podłódze, ogrzewanie podłogowe na całym parterze, piętrze o poddaszu. Wentylacja Grawitacyjna, kanały wentylacyjne wykonane z pustaków systemowych. Instalacja elektryczna : - wewnętrzne linie zasilające z rozdzielniami - instalacja wewnętrzna podtynkowa bez osprzętu - instalacja alarmowa bez osprzętu - instalacja telewizyjna - instalacja domofonowa - instalacja internetowa - doprowadzony kabel światłowodowy
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną	Teren zewnętrzny - teren nieruchomości ogrodzony płotem - chodniki do każdego lokalu wykończone kostką betonową, - utwardzone i wyznaczone miejsca parkingowe, - teren zewnętrzny uporządkowany i przygotowany do samodzielnego zaaranżowania zieleni - wyгородzone ogródki lokatorskie - bramy wjazdowe z przygotowaną instalacją elektryczną pod zamontowanie siłowników

	Liczba lokali w budynku	Każdy z budynków posiada 2 lokale mieszkalne. Łączna liczba lokali mieszkalnych w Przedsięwzięciu Deweloperskim wynosi 4 sztuk.
	Liczba miejsc postojowych w Przedsięwzięciu Deweloperskim	W przedmiotowej inwestycji każdy z lokali mieszkalnych posiada indywidualny garaż w bryle budynku i dodatkowe miejsce parkingowe na podjeździe oraz ogródek lokatorski według opisu: - Opis planu zagospodarowania: BUD_1 LOK_2 – ogródek lokatorski o planowanej powierzchni 150 m2, garaż G1+podjazd P1. BUD_1 LOK_1 – ogródek lokatorski o planowanej powierzchni 50 m2, garaż G2+podjazd P2. BUD_2 LOK_2 – ogródek lokatorski o planowanej powierzchni 50 m2, garaż G3+podjazd P3. BUD_2 LOK_1 – ogródek lokatorski o planowanej powierzchni 114 m2, garaż G4+podjazd P4.
	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	Inwestycja ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej, ul. Sokolej na podstawie Zaświadczenia nr WID.7211.3.22.2024 z dnia 26.03.2024 r., wydanego z upoważnienia Burmistrza Miasta Marki.
	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, drugiej i trzeciej tj. na parterze, I piętrze i użytkowym poddaszu budynku oznaczonego symbolem roboczym: “BUD_1/2” . 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.1 i BUD.2: PARTER - Przedsionek – 4,65 m2 - Garaż – 15,87 m2 - WC – 1,35 m2 - Salon + Aneks Kuchenny – 23,37 m2	

	Razem projektowana powierzchnia użytkowa PARTERU – 45,24 m² PIĘTRO - Hol – 6,86 m² - Pokój 1 – 12,13 m² - Pokój 2 – 9,22 m² - Łazienka – 5,88 m² - Pokój 3 – 10,36 m² Razem projektowana powierzchnia użytkowa PIĘTRA – 44,45 m² PODDASZE UŻYTKOWE - Hol – 5,10 m² - Pokój 4 – 13,22 m² - Łazienka – 4,01 m² - Pokój 5 – 6,32 m² Razem projektowana powierzchnia użytkowa PODDASZA UŻYTKOWEGO – 28,65 m² ŁĄCZNA PROJEKTOWANA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA LOKALU WYNOŚI 118,34 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 31.03.2026 r.
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Do dnia 31.03.2026 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