Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

24.11.2026

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	**„MARBUD” Mariusz Michalak Sp. z o.o.** zarejestrowana w Sadzie Rejonowym dla m.st. Warszawy, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego Nr KRS: 0000983194	
Adres	**Porządzie 139C** **07-205 Rząśnik**	
Numer NIP i REGON	NIP, **7622015417**	REGON, **522646933**
Numer telefonu	**509453021**	
Adres poczty elektronicznej	**mariusz3618@wp.pl**	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	brak	

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	05-270 Marki, ul Agrarna 2BA/1,2BA/2,2BB/12BB/2
Data rozpoczęcia	**16.04.2025**

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	**23.03.2026**
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	05-270 Marki, ul Agrarna 3/1,3/2,3A/1,3A/2,3B/1,3B/2,3C/1,3C/2,3D/1,3D/2,3E/1,3E/2
Data rozpoczęcia	02.07.2024rok
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	18.06.2025 rok
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	**05-270 Marki, ul. Środkowa 46 F/1,46 F/2,46 G/1,46 G/2,46 H/1,46 H/2,46 J/1,46 J/2**
Data rozpoczęcia	03.03.2023rok
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	04.10.2024 rok

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO[43]43)

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego[1]	05-205 Stary Kraszew ul. Radzymińska DZ.831,832,833 Obr. 0006 Kraszew Stary
Nr księgi wieczystej	WA1W/00175652/4
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak obciążeń
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości[2]	Nie dotyczy
Informacje dotyczące obiektów	W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości przy ul. Radzymińskiej 69C w Starym Kraszewie (gmina Klembów) dominuje niska zabudowa jednorodzinna i bliźniacza, tereny zielone, łąki oraz

[4343] Część III w brzmieniu ustalonym w załączniku do ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), na podstawie art. 49 tej ustawy, która weszła w życie z dniem 24 września 2023 r.

[1]Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

[2]W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia[3]	droga lokalna (ul. Radzymińska) o umiarkowanym natężeniu ruchu. W samym Starym Kraszewie (przy tej samej ulicy) działają dwa lokalne sklepy spożywczo-przemysłowe, natomiast większe dyskonty i supermarkety znajdują się kilka minut jazdy samochodem w sąsiednim Radzyminie. 8-10 samochodem W samym Starym Kraszewie działa publiczna szkoła podstawowa (z oddziałami przedszkolnymi), natomiast najbliższe samodzielne przedszkola i żłobki znajdują się w odległości kilku minut jazdy samochodem – w sąsiednim Klembowie, Starym Dybowie oraz Radzyminie. Filia Urzędu Pocztowego znajduje się w Klębowie Najbliższy punkt apteczny oraz gminna przychodnia znajdują się w sąsiednim Klembowie i Ostrówku (ok. 3–7 minut jazdy samochodem), Bezpośrednio w Starym Kraszewie, przy tej samej ulicy (ul. Radzymińska 16 oraz ul. Radzymińska 2), znajdują się dwa całodobowe automaty paczkowe – Paczkomat In Post oraz automat Allegro One Box. Bezpośrednio przy ul. Radzymińskiej w Starym Kraszewie znajdują się przystanki bezpłatnych powiatowych linii autobusowych (zapewniających dojazd m.in. do Radzymina, Wołomina i stacji kolejowej), natomiast najbliższy przystanek PKP „Klembów" znajduje się w sąsiednim Ostrówku (ok. 6–7 minut jazdy samochodem).	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	**Uchwała Nr XXIV/180/08 Rady Gminy w Klembowie z dnia 26 czerwca 2008 r.** w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stary Kraszew
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	**Przeznaczenie terenu (symbol 4MNU-1).** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej i bliźniaczej) z usługami nieuciążliwymi (jako funkcją uzupełniającą lub towarzyszącą wbudowaną bądź wolnostojącą).
	Maksymalna intensywność zabudowy	maksymalna intensywność zabudowy została ustalona na poziomie 0,6
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy rzędu 0,4
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 20% powierzchni działki budowlanej (a przy zabudowie jednorodzinnej w wybranych przypadkach określonych w uchwale wskaźniki kształtują się na poziomie 20%–30%)
	Maksymalna wysokość zabudowy	standardowo wynosi **maksymalnie 12 m** od poziomu gruntu do kalenicy (do 3 kondygnacji nadziemnych, z ostatnią w poddaszu użytkowym) dla budynków mieszkalnych/usługowych oraz ograniczenie dla budynków gospodarczych i garażowych.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej wynosi 50% (lub 60% – w zależności od wariantu zabudowy określonego w tekście uchwały dla danego rodzaju działki)

[3]W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dwa miejsca parkingowe dla lokalu, dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	**Ochrona przed uciążliwościami.** Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych (z wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej i drogowej); ewentualna uciążliwość prowadzonej działalności usługowej nie może wykraczać poza granice działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny. **Ochrona wód podziemnych i powierzchniowych (GZWP).** Teren położony w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (Subniecka Warszawska / Dolina Środkowej Wisły) – obowiązek ochrony przed zanieczyszczeniem wód i gruntu poprzez zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i ziemi oraz nakaz odprowadzania ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej (a do czasu jej realizacji – do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi). **Ochrona powietrza atmosferycznego.** Nakaz stosowania do celów grzewczych paliw i urządzeń niskoemisyjnych (gaz, olej opałowy, energia elektryczna, odnawialne źródła energii lub paliwa stałe spełniające normy emisyjne). **Ochrona akustyczna.** Pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren oznaczony symbolem **MNU-1** podlega ochronie akustycznej jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami (mieszkaniowo-usługową). **Ochrona przyrody i krajobrazu.** Teren inwestycji położony jest poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody (poza siecią Natura 2000, rezerwatami przyrody oraz Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu – w odległości ok. kilkuset metrów przebiega dolina rzeki Rządzy objęta odrębnym planem miejscowym); obowiązek zachowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określonego w planie oraz ochrony istniejącego wartościowego drzewostanu.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Teren inwestycji nie wpisany do rejestru zabytków ani nie podlega ochronie konserwatorskiej
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	**Dostęp do drogi publicznej.** Obsługa komunikacyjna terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim przy ul. Radzymińskiej 69C w Starym Kraszewie) odbywa się z przyległej drogi publicznej – ul. Radzymińskiej poprzez wydzieloną drogę wewnętrzną
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	**Zasada ogólna.** Prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, a w uzasadnionych przypadkach również przez tereny przeznaczone pod zabudowę – na warunkach określonych przez właściwych zarządców sieci oraz zgodnie z przepisami odrębnymi. **Zaopatrzenie w wodę.** Z gminnej sieci wodociągowej (zarządzanej przez Zakład Gospodarki Komunalnej w Klembowie) na warunkach określonych przez gestora sieci (z dopuszczeniem indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi do czasu realizacji przyłącza). **Odprowadzanie ścieków bytowych.** Docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej na danym odcinku plan dopuszcza odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb) z okresowym wywozem nieczystości przez uprawnione podmioty lub do przydomowych oczyszczalni ścieków (zgodnie z przepisami odrębnymi i warunkami gruntowo-wodnymi **Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych.** Powierzchniowo na własny teren nieutwardzony (biologicznie czynny), do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych w granicach własnej działki budowlanej, w sposób niepowodujący zalewania działek sąsiednich oraz z zachowaniem wymogów dotyczących podczyszczania wód z powierzchni utwardzonych (parkingów/dróg wewnętrznych) zgodnie z przepisami odrębnymi. **Zaopatrzenie w energię elektryczną.** Z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia (PGE Dystrybucja S.A.) na podstawie warunków przyłączenia wydanych przez operatora systemu dystrybucyjnego. **Zaopatrzenie w gaz i energię cieplną.** Zaopatrzenie w gaz przewodowy z sieci gazowej średniego ciśnienia (Polska Spółka Gazownictwa) na warunkach gestora sieci; zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących paliwa niskoemisyjne (gaz ziemny, energia elektryczna, olej opałowy, odnawialne źródła energii – np. pompy ciepła, fotowoltaika – lub paliwa stałe spełniające normy ochrony środowiska). **Gospodarka odpadami.** Gromadzenie odpadów komunalnych w sposób selektywny w pojemnikach zlokalizowanych w granicach własnej działki budowlanej i ich odbiór w ramach gminnego gospodarowania odpadami (Gmina Klembów)

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[4]	Przeznaczenie terenu	**Przeznaczenie terenu (symbol 4MNU-1).** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej i bliźniaczej) z usługami nieuciążliwymi (jako funkcją uzupełniającą lub towarzyszącą wbudowaną bądź wolnostojącą).
	Maksymalna intensywność zabudowy	maksymalna intensywność zabudowy została ustalona na poziomie 0,6
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy rzędu 0,4
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 20% powierzchni działki budowlanej (a przy zabudowie jednorodzinnej w wybranych przypadkach określonych w uchwale wskaźniki kształtują się na poziomie 20%–30%)
	Maksymalna wysokość zabudowy	standardowo wynosi **maksymalnie 12 m** od poziomu gruntu do kalenicy (do 3 kondygnacji nadziemnych, z ostatnią w poddaszu użytkowym) dla budynków mieszkalnych/usługowych oraz ograniczenie dla budynków gospodarczych i garażowych.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej wynosi 50% (lub 60% – w zależności od wariantu zabudowy określonego w tekście uchwały dla danego rodzaju działki)
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dwa miejsca parkingowe dla lokalu, dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony.
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 Nie dotyczy	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu Nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	Nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy

[4]W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu.

	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	wysokość zabudowy	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[5], zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	W promieniu 1 km od terenu inwestycji przewidziane są inwestycje celu publicznego o charakterze lokalnym i infrastrukturalnym, obejmujące w szczególności: rozbudowę i modernizację drogi powiatowej nr 4337W (relacji Stary Kraszew – Nowy Kraszew) wraz z budową ścieżki rowerowej i infrastruktury towarzyszącej (realizowaną przez Powiat Wołomiński przy udziale Gminy Klembów) oraz sukcesywną rozbudowę gminnych sieci wodociągowych, kanalizacyjnych i elektroenergetycznych w pasach drogowych ul. Radzymińskiej i dróg bocznych.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	brak
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	brak
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	brak
	miejscowych planach odbudowy	brak
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	brak

[5]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.

	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	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	brak
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	brak
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	~~nie*~~
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	~~nie*~~
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	~~tak*~~	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	**Decyzja nr 155 p/2025 wydana przez STAROSTĘ WOŁOMIŃSKIEGO**	

*Niepotrzebne skreślić (kliknąć dwukrotnie na tekst).

Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	**Nie dotyczy**	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	**Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Wołominie**	
Data zakończenia budowy dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwu lokalowych w zabudowie bliźniaczej	**Nie dotyczy**	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	**Nie dotyczy**	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	**1**
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Nie dotyczy
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Według normy PN-ISO 9836:2022-07	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Nie dotyczy
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotycz
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunekpowiernic zy*	~~Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*~~
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny[6]	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy		

[*] * Niepotrzebne skreślić.

[6] Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 695) 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. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym..

Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Nie dotyczy
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	1/ zakup gruntu pod inwestycję, opracowanie dokumentacji budowlanej wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę oraz wykonanie fundamentów (prace ziemne prace, budowlane do poziomu zero) – którego udział w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego szacowany jest na 25%, wykonany w 100% 2/ stan surowy otwarty budynku- ściany zewnętrzne, ściany nośne, stropy nad kondygnacją I i II więźba dachowa– którego udział w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego szacowany jest na 25%, wykonany w 100% 3/ stan surowy zamknięty budynku- montaż stolarki okiennej, montaż stolarki drzwiowej, oraz drzwi garażowych , krycie połaci dachowych blacho dachówką, instalacje elektryczne, instalacje wodno-kanalizacyjne – którego udział w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego szacowany jest na 20%, wykonany w 100% 4/ roboty wykończeniowe, elewacje zewnętrzne, tynki wewnętrzne, rozprowadzenie instalacji podłogowej CO posadzki, którego udział w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego szacowany jest na 20%, wykonany w 100% 5/ wykonanie zagospodarowania terenu, montaż pieca CO wykonanie szamba , przyłącza: , elektryczne, gazowe , – którego udział w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego szacowany jest na 5% wykonanie planowane do dnia 30,03,2027 6) uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie, – którego udział w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego szacowany jest na 5% wykonanie planowane do dnia **30.06.2027** roku.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	1/ Cena całkowita lokalu określona w umowie może ulec zmianie (zmniejszeniu lub zwiększeniu) w zakresie proporcjonalnym do zmiany stawek podatku VAT. W przypadku podwyższenia stawki podatku VAT powyżej 8% (osiem procent) mającej wpływ na wysokość ceny Lokalu, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni licząc od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o dokonaniu zmiany z powyższej przyczyny Ceny za Lokal. W przypadku zmiany (zmniejszenia lub zwiększenia) Ceny całkowitej określonej w umowie, wynikającej ze zmiany stawek podatku VAT i nieskorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia od umowy, Deweloper doręczy Nabywcy nowy harmonogram płatności, uwzględniający zmianę stawki podatku od towarów i usług (VAT). 2/ W przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni użytkowej Lokalu (lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniem przynależnym) – plus/minus 1% (jeden procent) – między powierzchnią wskazaną w umowie, wynikającą z dokumentacji projektowej, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji po wykonawczej, nie będzie ona uwzględniona przez strony w końcowym rozliczeniu łącznej Ceny za Lokal. W przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni użytkowej Lokalu (lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniem przynależnym) – większej niż plus/minus 1% (jeden procent) – między powierzchnią wskazaną w umowie, wynikającą z dokumentacji projektowej, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji po wykonawczej, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 dni od dnia w którym Deweloper poinformował Nabywcę o powierzchni Lokalu wynikającej z inwentaryzacji po wykonawczej. W przypadku gdy różnica pomiędzy projektowaną powierzchnią użytkową Lokalu (lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniem przynależnym) a powierzchnią użytkową wynikającą z inwentaryzacji po wykonawczej (powierzchnią rzeczywistą) będzie większa niż plus/minus. 1% (jeden procent) i Nabywca nie skorzysta z powyższego uprawnienia do odstąpienia od niniejszej umowy, to: w przypadku zmniejszenia powierzchni użytkowej Lokalu (lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniem przynależnym), łączna Cena za Lokal ulegnie odpowiedniemu zmniejszeniu o kwotę wynikającą z przemnożenia liczby metrów kwadratowych, o które odpowiednio zmniejszyła się powierzchnia użytkowa przez stawkę brutto w kwocie (podanej w części indywidualnej prospektu) złotych za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej Lokalu (lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniem przynależnym), a w przypadku zwiększenia powierzchni użytkowej łączna Cena za Lokal nie ulegnie

	zmianie.

-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	**Warunki odstąpienia od umowy zawarte w Akcie Notarialnym (§15.1)**

INNE INFORMACJE[44]44)

I. Informacja o:

1) o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe 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, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe 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, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:

1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
   a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
   b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
5) projektem budowlanym;
6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
9) dokumentem potwierdzającym:

[4444] Sekcja w brzmieniu ustalonym przez art. 43 pkt 14 ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

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

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

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy], prowadzącym/prowadzącej 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, 1705, 1784 i 1843).
Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

– ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy],

– w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,

– limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,

– podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, 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 lub kasy,

– wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,

– [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy] korzysta także z następujących znaków towarowych: ……

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2023 r. poz. 2488).

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

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Budynek 69C/1 999 000 zł Budynek 69 C/2 950 000 zł	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	**Budynek 69C/1 parter ,piętro 113,93m2+** nieużytkowe poddasze) - nieużytkowa pow. przynależna 63,15 m²	
Cena m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Budynek 69C/1 cena za metr 8768,55 Budynek 69C/2 cena za metr 8338,46	
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	**30.09.2027**	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	**3**
	Technologia wykonania	Fundamenty: ławy fundamentowe wylewane, żelbetowe Ściany fundamentowe murowane z bloczków betonowych Ściany zewnętrzne: wykonane jako warstwowe gr 45cm z Porothermu o gr. 24 cm styropian samogasnący EPS0,032 gr.20 cm tynk silikatowy, cienkowarstwowy 1 cm Ściany wewnętrzne, i konstrukcyjne: wykonane z Porothermu o gr 24 cm na zaprawie cienko warstwowej (klej) Ściany wewnętrzne między lokalowe wykonane z bloczka silikatowego E 24 15spełniająca normy akustyczne dla przegrody . Ściany wewnętrzne działowe: wykonane z Porothermu gr. 12 cm na zaprawie cienko warstwowej (klej) Stropy: płyta żelbetowa Schody wewnętrzne, podciągi wieńce: wylewane, żelbetowe Nadproża: gotowe ze zbrojonego betonu firmy Stropex.

		Schody wewnętrzne: wylewane, betonowe i żelbetowe na piętro Dach: więźba dachowa , drzewo C24 Pokrycie dachu : wykonane z blacho dachówki. Tynki wewnętrzne: gipsowe, III kategorii Tynki zewnętrzne : tynk sylikatowy, cienkowarstwowy Elementy wykończenia zewnętrznego: parapety podokienne , zewnętrzne i pozostałe obróbki blacharskie wykonane z blachy powlekanej. Rynny , spustowe wykonane z PCV Wentylacja: budynek wyposażony w kanały wentylacji grawitacyjnej .
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	zgodnie z projektem budowlanym
	Liczba lokali w budynku	**2**
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	2miejsca postojowe dla lokalu
	Dostępne media w budynku	elektroenergetyczna, wodociągowa, , gazowa oraz podłączone ścieki do szamba
	Dostęp do drogi publicznej	bezpośredni do ul. Radzymińskiej
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	**BUDYNEK 69C lokal 1 i lokal 2**	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje	ściany wewnętrzne działowe: wykonane z Porothermu gr. 12 cm na zaprawie cienko warstwowej (klej),schody wewnętrzne, podciągi i wieńce – wylewane, żelbetowe, tynki wewnętrzne gipsowe kategorii III, stolarka okienna PCV 3 szybowa , drzwi zewnętrzne antywłamaniowe oraz brama garażowa z certyfikatem,	

się deweloper	kominy wentylacyjne systemowe, komin spalinowy do kotłowni z wkładem PP fi 80, domofon – rozprowadzenie bez osprzętu , instalacja teletechniczna bez osprzętu, wyposażona rozdzielnica elektryczna, instalacje elektryczne bez osprzętu elektrycznego, instalacje c.o. z piecem gazowym dwu funkcyjnym zasobnikiem wewnątrz pieca z zamkniętą komorą spalania ,ogrzewanie podłogowe grzejnik suszarkowy łazienka piętro i parter , instalacje wodne– kanalizacyjne, punkt wodny i kanalizacyjny zamknięty zaślepką, podłogi: szlichta cementowa z ociepleniem na parterze, piętrze strych docieplony pianą pur zasilanie elektryczne dla płyty grzewczej w aneksie kuchennym., na parterze
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).