

PROSPEKT INFORMACYJNY

**dla przedsięwzięcia deweloperskiego polegającego na
budowie pięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych
(dwulokalowych) w zabudowie szeregowej**

**Inwestycja:
OSIEDLE PARKOWE II**



**Adres: działka nr 847/8, 847/9, 847/10, 847/11, 847/12, 847/7,
ulica Ostrowska, Zambrów**

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Zambrów, 05.09.2025 r.

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Davinci Devs spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000508396	
Adres	ul. Humańska nr 8 00-789 Warszawa	
Numer NIP i REGON	7010417099	147147350
Numer telefonu	+48 576 – 377 - 111	
Adres poczty elektronicznej	biuro@osiedleparkowezambrow.pl	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	https://osiedleparkowezambrow.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	18-300 Zambrów, ulica Ostrowska nr 9F-9K
Data rozpoczęcia	18 kwietnia 2023
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	05 czerwca 2024
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	-
Data rozpoczęcia	-
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	-
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	-

Data rozpoczęcia	-
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	-

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	Działki nr 847/8, 847/9, 847/10, 847/11, 847/12, ulica Ostrowska, Zambrów, obręb ewidencyjny nr 0001 oraz działka nr 847/7 (nieruchomość drogowa).	
Numer księgi wieczystej	LM1Z/00036591/1 – działka 847/8, działka 847/9, 847/10, 847/11, 847/12 LM1Z/00036594/2 – działka 847/7 (nieruchomość drogowa)	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak istniejących obciążeń hipotecznych nieruchomości lub wniosków o ich wpis w dziale IV księgi wieczystej.	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	Przeznaczenie działek przyległych bezpośrednio: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Działka naprzeciwko (w odległości około 60 m): zabudowa zagrodowa. Brak stref ochronnych. Brak obiektów podlegających ochronie konserwatora zabytków. Brak obiektów generujących uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Na dzień 05.09.2025 r. Plan ogólny miasta Zambrów jest w trakcie sporządzania. Uchwała nr 319/LIII/2024 z dnia 23 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta Zambrów Na dzień 05.09.2025 r. obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrów. Uchwała nr 172/XXX/2021 Rady Miasta Zambrów z dnia 26 października 2021 r. w sprawie: uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrów”.

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.

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

		Link do geoportalu: https://mzambrow.e-mapa.net Link do dokumentu: http://zambrow.esesja.pl/zalaczniki/150694/uchwala-zmiany-studium-zambrow_1445672.pdf
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Brak
	Miejscowy plan odbudowy	Brak miejscowego planu odbudowy
	Inne ⁴	Brak
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	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

⁴ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie:

Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji; w przypadku studium – link do strony internetowej, na której jest zamieszczone, link do geoportalu, na którym przedstawiono granice ustaleń aktu

1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (Centralny Port Komunikacyjny),

2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,

3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),

4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,

5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,

6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,

7) uznania zabytku za pomnik historii,

8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,

9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵	Przeznaczenie terenu	Nie dotyczy
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie dotyczy
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	Wysokość głównej kalenicy – max. 11,6 m. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – max. 11,6 m. Szerokość elewacji frontowej – od 11,5 m do 20,0 m. Wysokość budynków (ilość kondygnacji) – do trzech kondygnacji nadziemnych.
	Forma architektoniczna	Geometria dachu – dach płaski, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°.
	Usytuowanie linii zabudowy	Nieprzekraczalna linia zabudowy – 12,0 m od granicy pasa drogowego ul. Ostrowskiej, wyznaczona budynkiem mieszkalnym na sąsiedniej działce nr 846.
	Intensywność wykorzystania terenu	Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego liniami rozgraniczającymi teren inwestycji – max. 36,0 %. Wskaźnik zieleni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu objętego liniami rozgraniczającymi – min. 40,0 %.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim nie ma ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z potrzeb ochrony środowiska (art. 72 i 73 ustawy Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm).
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim nie ma obiektów ujętych na liście dóbr kultury współczesnej. Teren inwestycji nie podlega ochronie zabytków zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i

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

		opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 282 z późn. zm.).
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Teren objęty przedsięwzięciem deweloperskim ma dostęp do drogi publicznej, gminnej ul. Ostrowskiej. Obsługa komunikacyjna – istniejącym zjazdem indywidualnym z drogi gminnej – ul. Ostrowskiej.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	- Sposób zaopatrzenia w wodę – projektowanym przyłączem wodociągowym z istniejącej sieci wodociągowej w ul. Ostrowskiej na warunkach określonych przez Zambrowskie Ciepłownictwo i Wodociągi sp. z o.o.; - Sposób odprowadzania ścieków – projektowanym przyłączem do istniejącej kanalizacji sanitarnej w ul. Ostrowskiej na warunkach określonych przez Zambrowskie Ciepłownictwo i Wodociągi sp. z o.o.; - sposób zaopatrzenia w energię elektryczną – projektowanym przyłączem elektroenergetycznym na warunkach określonych przez PGE Dystrybucja S.A., Oddział Białystok, Rejon Energetyczny Łomża; - Sposób zaopatrzenia w energię ciepłą – z własnego ekologicznego źródła ciepła (między innymi gaz lub pompa ciepła) z zaleceniem zastosowania ogrzewania niskoemisyjnego; - Sposób odprowadzania wód opadowych – z dachu i terenów utwardzonych powierzchniowo na nieutwardzony teren położony na liniach rozgraniczających teren inwestycji. Wody opadowe i roztopowe z parkingów i terenów komunikacji zagospodarować w granicach terenu objętego wnioskiem, zgodnie z obowiązującymi przepisami; - Miejsca parkingowe dla samochodów użytkowników stałych i okresowych, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na lokal mieszkalny, należy zapewnić w liniach rozgraniczających teren inwestycji; - Sposób zagospodarowania odpadami – odpady stałe gromadzone w pojemnikach na terenie własnej działki, służących do czasowego gromadzenia odpadów i dostosowanych do ich rodzaju, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Miasto Zambrów.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Min. 40%
	Nadziemna intensywność zabudowy	Nie określono
	Wysokość zabudowy	Wysokość budynków (ilość kondygnacji): do trzech kondygnacji nadziemnych. Wysokość głównej kalenicy budynków 11,6 m.
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem	Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Uchwała nr 211/XXXIII/97 Rady Miejskiej w Zambrowie z dnia 16 grudnia 1997 roku w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zambrów. Uchwała nr 245/XXXVIII/98 Rady Miejskiej w Zambrowie z dnia 26 maja 1998 roku w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budownictwa

deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym⁶, zawarte w:		jednorodzinne w rejonie ulic Aleja Wojska Polskiego, Obrońców Zambrowa, Wądołkowskiej i Ogrodowej. Uchwała nr 56/IX/99 Rady Miejskiej w Zambrowie z dnia 1 czerwca 1999 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budownictwa mieszkaniowego i usługowego w kwartale ulic: Kościuszki, Poświętne, 71 Pułku Piechoty i Mazowieckiej. Uchwała nr 199/XXXI/01 Rady Miejskiej w Zambrowie z dnia 9 października 2001 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrowa w części obejmującej obszar położony w obrębie ulic: Białostockiej i Prymasa Wyszyńskiego. Uchwała nr 219/XXXV/02 Rady Miejskiej w Zambrowie z dnia 29 stycznia 2002 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrowa w części obejmującej teren położony przy ulicy Polowej. Uchwała nr 101/XX/04 Ray Miasta Zambrów z dnia 25 maja 2004 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrowa obejmującej obszar położony pomiędzy ulicami: Aleja Wojska Polskiego, Fabryczna, Mazowiecka, Magazynowa, Legionowa. Uchwała nr 132/XXV/04 Rady Miasta Zambrów z dnia 21 grudnia 2004 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrowa dotyczącej terenów położonych w rejonie ulic: Białostocka, Kościuszki, Świętokrzyska. Uchwała nr 223/XLVI/06 Rady Miasta Zambrów z dnia 24 października 2006 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrowa w części obejmującej obszar położony w obrębie ulic: Podedwornego i Konopnickiej. Uchwała nr 102/XXII/08 Rady Miasta Zambrów z dnia 26 sierpnia 2008 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów obejmującego obszar położony w obrębie ulic: Ignacego Paderewskiego, Prymasa Stefana Wyszyńskiego, Sportowej i rzeki Jabłonki. Uchwała nr 79/XVIII/12 Rady Miasta Zambrów z dnia 24 kwietnia 2012 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrowa dotyczącej terenów położonych w rejonie ulic: Aleja Wojska Polskiego, Obrońców Zambrowa, Armii Krajowej. Uchwała nr 62/XII/15 Rady Miasta Zambrów z dnia 24 listopada 2015 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów obejmującego obszar położony w obrębie ulic: Łomżyńska, Żytia, Sosnowa, Świerkowa, Podedwornego, ograniczonej od strony północnej
---	--	--

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.

		granicą miasta Zambrów oraz trasą obwodnicy miasta Zambrów. Uchwała nr 169/XXX/17 Rady Miasta Zambrów z dnia 12 września 2017 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budownictwa mieszkaniowego i usługowego w kwartale ulic: Kościuszki, Poświętne, 71 Pułku Piechoty i Mazowieckiej. Uchwała nr 175/XXVIII/01 Rady Miejskiej w Zambrowie z dnia 8 maja 2021 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrowa w części obejmującej obszar położony w obrębie ulic: Łomżyńskiej i Willowej. Uchwała nr 224/XXXVIII/2022 Rady Miasta Zambrów z dnia 20 września 2022 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrowa w części obejmującej obszar położony w obrębie ulic: rtm. W. Pileckiego i Sadowej. Uchwała nr 233/XXXIX/2022 Rady Miasta Zambrów z dnia 25 października 2022 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Ostrowskiej i Polowej. Uchwała Nr 234/XXXIX/2022 Rady Miasta Zambrów z dnia 25 października 2022 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrowa w części obejmującej obszar położony w obrębie ulic: rtm. W. Pileckiego i Konopnickiej. Uchwała Nr 295/XLIX/2023 Rady Miasta Zambrów z dnia 19 września 2023 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów w rejonie ronda na ulicy Ostrowskiej. Uchwała Nr 316/LII/2023 Rady Miasta Zambrów z dnia 28 grudnia 2023 roku w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrowa w części dotyczącej kwartału terenu położonego w obrębie ulic: 71 Pułku Piechoty i Prymasa Stefana Wyszyńskiego. Uchwała Nr 333/LV/2024 Rady Miasta Zambrów z dnia 26 marca 2024 roku w sprawie odstąpienia od sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrowa w części dotyczącej kwartału terenu położonego w obrębie ulic: 71 Pułku Piechoty i Prymasa Stefana Wyszyńskiego.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Dla działki nr 630/1, 630/2 wydano decyzję znak sprawy: GP.6730.31.2020 z dnia 22.01.2021 r. ustalono warunki zabudowy na budowę budynku usługowego o usługach z zakresu rekreacji i handlu. Dla działki nr 847/4 wydano decyzję znak sprawy: GP.

	6730.30.2018 z dnia 01.10.2018 r. ustalającą warunki zabudowy na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz znak sprawy: GP.6730.35.2019 z dnia 13.08.2019 r. ustalającą warunki zabudowy na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i budowę budynku gospodarczego; Dla działki nr 847/3 wydano decyzję znak sprawy: GP.6730.32.2018 z dnia 01.10.2018 r. ustalającą warunki zabudowy na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej; Dla działki nr 847/5 wydano decyzję znak sprawy: GP. 6730.31.2018 z dnia 01.10.2018 r. ustalającą warunki zabudowy na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz znak sprawy: GP. 6730.13.2020 z dnia 26.05.2020 r. ustalającą warunki zabudowy na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną; Dostępna z drogi publicznej gminnej ul. Wodnej: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – dla działek nr 802/1, 809/9, 810, 811/2. Działki nr 630/1, 630/2 – budowa budynku usługowego o usługach z zakresu rekreacji i handlu, decyzja GP.6730.31.2020 z dnia 22.01.2021 r. Działki nr 848/1, 848/2 - Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku gospodarczo garażowego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, decyzja GP.6730.7.2022 z dnia 18.05.2022 r. Działka nr 847/3 - Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, decyzja GP.6730.26.2022 z dnia 10.01.2023 r. Działka nr 862 - Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, decyzja gp.6730.2.2020 z dnia 24.02.2020 r. Działka nr 612/6 - Budowa 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, decyzja GP.6730.72.2021 r. Działki nr 105/10, 678/3 – budowa budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej, decyzja gp.6730.51.2019 z dnia 04.11.2019 r. Działka nr 678/4 - Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, decyzja GP.6730.50.2019 z dnia 12.11.2019 r. Działki nr 105/8, 105/7, 105/11 - Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, decyzja GP.6730.52.2019 z dnia 05.11.2019 r. Działka nr 105/12 - Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, decyzja GP.6730.58.2019 z dnia 19.12.2019 r.
--	---

	Działka nr 109/1 - Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, decyzja GP.6730.67.2019 z dnia 22.01.2020 r. Działka nr 109/2 - Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, decyzja GP.6730.68.2019 z dnia 22.01.2020 r. Działka nr 110/1 - Budowa budynku mieszkalno-usługowego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, decyzja GP.6730.18.2019 z dnia 12.04.2019 r. Działka nr 114/1 - Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, decyzja GP.6730.71.2019 z dnia 13.03.2020 r. Działka nr 119 - Budowa myjni samochodowej, decyzja GP.6730.27.2020 z dnia 07.06.2021 r. Działka nr 122/1 - Budowa budynku usługowo-biurowego oraz hali magazynowej, decyzja GP.6730.23.2023 z dnia 27.10.2023 r. Działki nr 2007, 2006 - Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie zagrodowej, decyzja GP.6730.27.2024 z dnia 21.10.2024 r. Działki nr 785/1, 786/3 - Budowa budynku mieszkalnego i garażu w zabudowie zagrodowej, decyzja GP.6730.9.2023 z dnia 08.11.2023 r. Działka nr 778/1 - Budowa zespołu 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, GP.6730.49.2020 z dnia 06.05.2021 r. Działka nr 660/2 - Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, decyzja GP.6730.29.2023 z dnia 29.01.2024 r. Działka nr 660/2 - Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, decyzja GP.6730.28.2023 z dnia 29.01.2024 r. Działka nr 659/6 - Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, decyzja GP.6730.2.2024. Działka nr 659/5 - Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, decyzja GP.6730.3.2024. Działka nr 657/6 - Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, decyzja GP.6730.39.2023 z dnia 06.12.2019 r. Działka nr 657/7 - Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, decyzja GP.6730.40.2023 z dnia 06.12.2019 r. Działka nr 659/6 - Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, decyzja GP.6730.2.2024. Działka nr 3055/1 - Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, decyzja GP.6730.48.2021 z dnia 30.11.2021 r.
--	--

	Działki nr 2024/1, 2024/2, 1481/5 - Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi, garażami podziemnymi, decyzja GP.6730.64.2021 z dnia 22.03.2022 r. Działka nr 3169/6 - Budowa budynku mieszkalnego z garażem w zabudowie zagrodowej, decyzja GP.6730.6.2023 z dnia 23.06.2023 r. Działka nr 3169/5 - Budowa budynku mieszkalnego z garażem w zabudowie zagrodowej, decyzja GP.6730.5.2023 z dnia 23.06.2023 r. Działka nr 72/8 - Budowa budynku mieszkalnego i budynku gospodarczego w zabudowie zagrodowej, decyzja GP.6730.55.2021 z dnia 29.12.2021 r.
decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak
uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak
miejscowych planach odbudowy	Brak
mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak
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 informacji o przewidzianych inwestycjach
decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	Tak	
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	Tak	
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	Nie	
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja z dnia 18.07.2023 r., znak: AB.6740.5.18.2023. Decyzja nr 64/2023 z dnia 06.06.2023 r. wydana przez Starostę Zambrowskiego, AB. 6740.67.2023 - zmieniająca decyzję nr 43/2022 z dnia 22.03.2022 r. wydaną przez Starostę Zambrowskiego, AB.6740.21.2022.	
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 2021r. poz. 2351 z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	31/08/2025	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie prac budowlanych 10/10/2023 Zakończenie prac budowlanych 31/08/2025	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	5 budynków mieszkalnych jednorodzinnych 2-lokalowych
	Rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Przedsięwzięcie deweloperskie obejmuje budowę 5 budynków jednorodzinnych (dwulokalowych) w zabudowie szeregowej. Budynki zgrupowane są łącznie w 1 szereg. Budynki tworzą 1 zespół.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa została policzona wg PN-ISO 9836:1997, w stanie wykończonym po odjęciu tynków. Każdy lokal mieszkalny ma policzoną oddzielnie powierzchnię.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne + wpłaty na rachunek powierniczy – 100%

deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷	0,45 proc. od wpłaty na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	1. Umowa zawarta jest na czas oznaczony, tj. do dnia, w którym nastąpi przeniesienie praw z ostatniej umowy, podpisanej pomiędzy Deweloperem a Nabywcami, w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego. 2. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie Rachunku Powierniczego obciążają Dewelopera 3. Prawo wypowiedzenia Umowy posiada jedynie Bank i wyłącznie z ważnych powodów. Termin wypowiedzenia Umowy wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem, że termin ten ulega skróceniu, w przypadku, gdy przed jego upływem deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem. Wypowiedzenie następuje w formie pisemnej pod rygorem nieważności ze wskazaniem przyczyn wypowiedzenia. Bank informuje Powierzającego na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedział Umowę, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia. 4. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. 5. Deweloper zobowiązuje się dysponować środkami wypłacanymi z OMRP wyłącznie w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego jest prowadzony OMRP. 6. W przypadku odstąpienia od umowy przez nabywcę lub dewelopera, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na OMRP w nominalnej wysokości, niezwłocznie po otrzymaniu skutecznego oświadczenia o odstąpieniu od jednej z tych umów wraz z potwierdzeniem doręczenia oświadczenia o odstąpieniu deweloperowi/nabywcy. 7. Wpłaty z OMRP, będą dokonywane zgodnie z Harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego. Bank wypłaci Deweloperowi środki wpłacone przez Nabywcę, nie wcześniej niż 30 dni od dnia zawarcia umowy deweloperskiej. Wpłata środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunku Powierniczym, nastąpi pod warunkiem potwierdzenia przez Bank zakończenia wskazanego w zleceniu wypłaty etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz ceny lokalu, a także po potwierdzeniu odprowadzenia składki na rzecz Funduszu od każdej wpłaty nabywcy na Rachunek. 8. W przypadku zakończenia ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na Rachunku Powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po stwierdzeniu zakończenia ostatniego etapu prac oraz otrzymaniu wypisu aktu notarialnego Umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z Umowy Deweloperskiej w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, za wyjątkiem obciążeń, na które Nabywca wyraził zgodę 9. Przed wypłatą środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunku Powierniczym Bank dokona kontroli zakończenia etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego wskazanego w zleceniu wypłaty; kontrola polega w szczególności na inspekcji placu budowy oraz sprawdzeniu w dzienniku budowy udokumentowania zakończenia realizacji danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego. 10. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, Deweloper zobowiązany jest niezwłocznie założyć nowy mieszkaniowy rachunek powierniczy w innym banku, jednak nie później niż w terminie 60 dni kalendarzowych od dnia wypowiedzenia Umowy z zastrzeżeniem, że przedmiotem zawieranej umowy jest	

⁷ 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. poz. 1177 oraz z 2023r. poz. 1114) 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.

	prorowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku Umowy, która została wypowiedziana. Zasady postępowania na wypadek wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego określa art. 10 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1177).
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Podlasko – Mazurki Bank Spółdzielczy w Zabłudowie ul. Surajska 2, 16-060 Zabłudów NIP 542-100-13-99, REGON 000493646, zarejestrowany w Sądzie Rejonowym XII Wydziale Gospodarczym Krajowego Rejestru Sądowego w Białymstoku pod numerem KRS 0000128560 Podlasko – Mazurski Bank Spółdzielczy w Zabłudowie Centrala w Białymstoku ul. Suraska 3A 15-093 Białystok
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	I etap - do dnia 09.05.2025 - 25 %: - wykonanie robót ziemnych: wykop i wymiana gruntu, - prace geodety, laboratorium, - wykonanie stanu surowego otwartego: posadowienie, parter, piętro, poddasze i kominy, - wykonanie konstrukcji, deskowania i pokrycia dachu. II etap - do dnia 31.05.2025 - 25 %: - wykonanie stolarki okiennej, - wykonanie tynków. III etap - do dnia 16.06.2025 – 20 %: - wykonanie instalacji sanitarnych zewnętrznych oraz wewnętrznych, - wykonanie posadzek w budynkach. IV etap - do dnia 30.06.2025 – 10 %: - wykonanie stolarki drzwiowej, - zamontowanie drzwi garażowych, - wykonanie instalacji elektrycznych zewnętrznych oraz wewnętrznych. V etap – do dnia 21.07.2025 – 10 %: - wykonanie elewacji, - docieplenie poddasza. VI etap – do dnia 31.08.2025 – 10%: - zagospodarowanie terenu: utwardzenie terenu, wykonanie ogrodzenia, kostki brukowej, tereny zielone.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Deweloper nie dopuszcza waloryzacji ceny, a na wysokość ostatecznej ceny mogą mieć wpływ wyłącznie: 1. różnice obmiarowe pomiędzy powierzchnią projektowaną, a powierzchnią rzeczywistą, określoną w inwentaryzacji powykonawczej – w przypadku wystąpienia takich różnic, cena sprzedaży ulegnie odpowiedniej zmianie (zostanie zmniejszona) zgodnie z zasadami określonymi w § 6 ust. 2 umowy deweloperskiej; 2. zmiana stawki podatku VAT w trakcie obowiązywania umowy, a dotycząca jej przedmiotu – w przypadku zmiany stawki podatku VAT, cena sprzedaży ulegnie odpowiedniej zmianie (zostanie zwiększona lub zmniejszona) zgodnie z zasadami określonymi w § 6 ust. 3 umowy deweloperskiej.
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	Zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. 2021 poz. 1177) Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5: 1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36; Umowa deweloperska zawiera w szczególności: 1) określenie stron, miejsca i daty zawarcia umowy deweloperskiej; 2) cenę nabycia praw wynikających z umowy deweloperskiej; 3) informację o nieruchomości, na której ma być przeprowadzone przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne, obejmującą informację o powierzchni działki, stanie prawnym nieruchomości, w szczególności oznaczenie właściciela lub użytkownika wieczystego, istniejących na niej obciążeniach

hipotecznych i służebnościach; 4) określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego, będącego przedmiotem umowy deweloperskiej, lub budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem tej umowy; 5) określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku; 6) określenie powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper; 7) termin przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej; 8) zobowiązanie nabywcy do spełnienia świadczenia pieniężnego wynikającego z umowy deweloperskiej; 9) wysokość, terminy i sposób dokonywania wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy, zgodnie z zasadami określonymi w art. 8; 10) informacje dotyczące: a) mieszkaniowego rachunku powierniczego, w szczególności nazwę banku, numer rachunku, zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunku oraz informację o kosztach prowadzenia rachunku, b) naliczania i przekazywania składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny; 11) numer pozwolenia na budowę, oznaczenie organu, który je wydał, oraz informację, czy jest ostateczne lub czy zostało zaskarżone, albo numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ; 12) termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego; 13) określenie warunków odstąpienia od umowy deweloperskiej, o których mowa w art. 43, a także warunków zwrotu środków pieniężnych wpłaconych przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy lub skorzystania z tego prawa; 14) określenie wysokości odsetek i kar umownych dla stron umowy deweloperskiej, jeżeli strony to przewidziały; 15) wskazanie sposobu pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego; 16) oświadczenie nabywcy o odbiorze prospektu informacyjnego wraz z załącznikami i zapoznaniu się przez nabywcę z ich treścią oraz poinformowaniu nabywcy przez dewelopera o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa z dokumentami, o których mowa w art. 26 ust. 1 i 2; 17) termin i sposób zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego oraz termin odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego; 18) informację o zgodzie lub zobowiązaniu do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1; 19) zobowiązanie dewelopera do wybudowania budynku oraz ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę albo przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych; 20) informację o zawarciu umowy rezerwacyjnej i wysokości opłaty rezerwacyjnej albo o braku takiej umowy. 2. W przypadku zmian, które zostały wprowadzone przez dewelopera w treści prospektu informacyjnego lub jego załącznikach w czasie między doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami a zawarciem umowy deweloperskiej, w treści umowy deweloperskiej postanowienia wynikające z tych zmian podkreśla się wyraźnie w sposób jednoznaczny i widoczny. 3. Zmiany w treści umowy deweloperskiej, o których mowa w ust. 2, wiąże nabywcę tylko wtedy, gdy wyraził zgodę na włączenie ich do treści umowy. 4. Umowa dotycząca lokalu użytkowego, o której mowa w art. 2 ust. 2, zawiera w szczególności: 1) określenie stron, miejsca i daty zawarcia umowy; 2) cenę nabycia prawa wynikającego z umowy; 3) określenie położenia oraz istotnych cech lokalu użytkowego będącego przedmiotem umowy; 4) określenie powierzchni lokalu użytkowego i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper; 5) termin przeniesienia na nabywcę prawa wynikającego z umowy; 6) zobowiązanie nabywcy do spełnienia świadczenia pieniężnego wynikającego z umowy; 7) wysokość, terminy i sposób dokonywania wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy, zgodnie z zasadami określonymi w art. 8; 8) termin i sposób zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu użytkowego oraz termin odbioru lokalu użytkowego; 9) informację o zgodzie lub zobowiązaniu do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 2; 10) zobowiązanie dewelopera do: a) wybudowania budynku i przeniesienia własności lokalu użytkowego, b) przeniesienia własności lokalu użytkowego, c) wybudowania budynku i przeniesienia ułamkowej części własności lokalu użytkowego, d) przeniesienia ułamkowej części własności lokalu użytkowego; 11) odpowiednio postanowienia, o których mowa w ust. 1 pkt 3, 5, 10–12 i 14–16. 5. Do umowy dotyczącej lokalu użytkowego, o której mowa w art. 2 ust. 2, stosuje się odpowiednio przepisy ust. 2 i 3.

Umowy, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, zawierają w szczególności: 1) określenie stron, miejsca i daty zawarcia umowy; 2) cenę nabycia praw wynikających z umowy; 3) zobowiązanie dewelopera do: a) ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę albo b) przeniesienia na nabywcę własności lokalu mieszkalnego oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu, albo c) przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności tej nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych; 4) zobowiązanie nabywcy do spełnienia świadczenia pieniężnego wynikającego z umowy; 5) termin przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy; 6) datę uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie – w przypadku umowy zawierającej zobowiązanie, o których mowa w pkt 3 lit. a oraz b; 7) wskazanie dnia, z upływem którego minął termin na wniesienie sprzeciwu przez organ nadzoru budowlanego do zawiadomienia o zakończeniu budowy – w przypadku umowy zawierającej zobowiązanie, o którym mowa w pkt 3 lit. c; 8) datę wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu – w przypadku umowy zawierającej zobowiązanie, o którym mowa w pkt 3 lit. a oraz b; 9) datę ustanowienia odrębnej własności lokalu – w przypadku umowy zawierającej zobowiązanie, o którym mowa w pkt 3 lit. b; 10) odpowiednio postanowienia, o których mowa w art. 35 ust. 1 pkt 3–6, 9–18 i 20. 2. Do umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, stosuje się odpowiednio przepisy art. 35 ust. 2 i 3. 3. Do umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2, zawartej wraz z jedną z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, stosuje się przepisy art. 35 ust. 4.

- 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.

Zgodnie z §6 ust.2 pkt 3) i §6 ust.3 umowy deweloperskiej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej:

1) w ciągu 30 dni, od dnia powiadomienia przez Dewelopera o zmianie powierzchni Domu jednorodzinnego powyżej +/- 2%.

2) w ciągu 30 dni od daty poinformowania przez Dewelopera o zmianie ceny, wynikającej ze zmiany przepisów podatkowych, mających wpływ na wysokość ceny ustalonej w umowie deweloperskiej.

INNE INFORMACJE

I. Informacja:

1. O 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.

Deweloper informuje, że:

1) przedsięwzięcie deweloperskie pn. „Osiedle Parkowe II” nie jest kredytowane oraz nie istnieją jakiejkolwiek wierzytelności i obciążenia hipoteczne, które wymagałyby uzyskania zgody banku lub innego wierzyciela hipotecznego, o których mowa w art. 25 Ustawy. W przypadku ustanowienia przez bank zabezpieczenia kredytu na hipotecę nieruchomości, na której jest realizowane przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część - bank wystawi oświadczenie o wyrażeniu zgody na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiąże się do udzielenia takiej zgody.

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

1. aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
2. aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
3. pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
4. sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
5. projektem budowlanym;
6. decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
7. zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
8. aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
9. dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
 - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

Deweloper informuje, że z dokumentami 1-9 można się zapoznać pod adresem: 18-305 Szumowo, ul. kpt. Antoniego Kozłowskiego 21.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Podlasko – Mazurskim Banku Spółdzielczym w Zabłudowie, prowadzącym otwarty 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 Podlasko – Mazurskiego Banku Spółdzielczego w Zabłudowie,

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



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, 2339, 2640 i 2707 oraz z 2023 r. poz. 180, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843).

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.

IV. Informacja dotycząca odbioru lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz zgłaszania wad zgodna z Ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Art. 41. 1. Przeniesienie na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, jest poprzedzone odbiorem lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego przez nabywcę. Odbiór ten następuje odpowiednio po uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy domu jednorodzinnego przy braku sprzeciwu ze strony tego organu.

2. Odbiór, o którym mowa w ust. 1, jest dokonywany w obecności nabywcy.

3. Z odbioru, o którym mowa w ust. 1, sporządza się protokół, do którego nabywca może zgłosić wady lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego. W protokole odnotowuje się również odmowę dokonania odbioru przez nabywcę w przypadku stwierdzenia wady istotnej, uznanie wady istotnej przez dewelopera albo odmowę uznania wady istotnej przez dewelopera.

4. Deweloper jest obowiązany w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 3, przekazać nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku:

1) informację o uznaniu wad albo

2) oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o przyczynach tej odmowy.

5. Jeżeli deweloper nie poinformuje nabywcy o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w terminie, o którym mowa w ust. 4, uważa się, że uznał wady.

6. Deweloper jest obowiązany w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 3, usunąć uznane wady lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego.

7. Jeżeli deweloper, mimo zachowania należytej staranności, nie usunie wad w terminie, o którym mowa w ust. 6, wskazuje inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla nabywcy.
8. Jeżeli deweloper nie usunie wad w terminie wskazanym na podstawie ust. 7 albo nie wskaże takiego terminu, nabywca wyznacza deweloperowi nowy termin na usunięcie wad. Po bezskutecznym upływie tego terminu nabywca może usunąć wady na koszt dewelopera.
9. Nabywca może odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny posiada wadę istotną i jednocześnie deweloper odmówi uznania jej w protokole, o którym mowa w ust. 3.
10. Odmowa dokonania odbioru, o której mowa w ust. 9, nie ma wpływu na bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3.
11. W przypadku uznania przez dewelopera wady istotnej w protokole, o którym mowa w ust. 3, stosuje się przepisy ust. 6–8, z tym że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej nabywca może odstąpić od umowy.
12. W przypadku odmowy dokonania odbioru ze względu na wadę istotną strony ustalają nowy termin odbioru umożliwiający deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórznego odbioru. Do powtórznego odbioru stosuje się przepisy ust. 2–9.
13. Odmowa dokonania odbioru ze względu na wadę istotną w ramach powtórznego odbioru wymaga przedstawienia przez nabywcę opinii rzeczoznawcy budowlanego. Nabywca występuje z wnioskiem o wydanie opinii przez rzeczoznawcę budowlanego w terminie miesiąca od dnia odmowy.
14. Bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3, ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez nabywcę deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego, o której mowa w ust. 13.
15. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii, o której mowa w ust. 13, istnienia wady istotnej nabywca może odstąpić od umowy.
16. W przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości nabywcę.
17. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości dewelopera.
18. Rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między deweloperem a nabywcą następuje najpóźniej w dniu zawarcia umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.
19. Jeżeli wada lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego zostanie stwierdzona przez nabywcę w okresie od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 3, do dnia zawarcia z deweloperem umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nabywca może zgłosić taką wadę deweloperowi. Przepisy ust. 4–8 stosuje się odpowiednio, z tym że bieg terminów, o których mowa w ust. 4 i 6, rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady.