

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia
prospektu: 01.12.2025

PROSPEKT INFORMACYJNY
przedsięwzięcie inwestycyjne Osada Dzbenin 2
I zadanie inwestycyjne

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Ander Andrzej Nakielski Sp. komandytowa	
Adres	ul. Kolejowa 103, 07-410 Ostrołęka	
Numer NIP i REGON	NIP: 7582386106	REGON: 523054761
Numer telefonu	+ 48 533 530 530	
Adres poczty elektronicznej	sprzedazosadainvest@gmail.com	
Numer faksu	-	
Adres strony internetowej dewelopera	https://www.facebook.com/OsadaInvest	

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	Ul. Biedronki, Słomin – „Osada Magdalenka”
Data rozpoczęcia	31.08.2023
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	02.07.2025
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	

Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu 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⁾	Miejscowość: Dzbenin, gmina Rzekuń,	
	Działka ewidencyjna: 504/20, 504/19, 504/18	
	Obręb ewidencyjny: 0005 Dzbenin	
Numer księgi wieczystej	OS1O/00097112/5	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak obciążeń Brak wniosków o wpis w dziale czwartym 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⁾	Zgodnie z dostępną publicznie dokumentacją w sąsiedztwie inwestycji nie występują obiekty ani inwestycje, które mogłyby wpływać na warunki życia mieszkańców planowanego przedsięwzięcia deweloperskiego, w szczególności generujące uciążliwości hałasowe, zapachowe lub świetlne.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	UCHWAŁA NR XLVI/283/2018 RADY GMINY RZEKUŃ z dnia 28 marca 2018 r. Plan ogólny nie został uchwalony.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała Nr IV/19/2006 Rady Gminy Rzekuń z dnia 29 grudnia 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rzekuń.
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy
	Inne ⁴⁾	Nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu	Przeznaczenie terenu	30MU – tereny zabudowy mieszkalno – usługowej.
	Maksymalna intensywność zabudowy	brak informacji w planie

objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	brak informacji w planie
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	brak informacji w planie
	Maksymalna wysokość zabudowy	dwie kondygnacje, z dopuszczeniem trzeciej w użytkowym poddaszu
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 50%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej – minimum 2 miejsca parkingowe
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	W zakresie ochrony środowiska i przyrody ustala się: a) ochronę istniejących cieków wodnych z zapewnieniem budowy przepustów pod projektowanymi drogami, b) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi, nakaz realizacji płyt obornikowych i zbiorników na gnojowicę, c) zakaz realizacji ogrodzeń od strony cieków wodnych w odległościach nie mniejszych niż 1,5 m od linii brzegowej, d) zakaz zasypywania rowów melioracyjnych, e) oddziaływanie na środowisko, projektowanych na danych obszarach funkcjonalnych przedsięwzięć, wywołana emisja energii, hałasu i zanieczyszczeń powietrza, nie może wykraczać w zakresie obowiązujących norm i przepisów odrębnych poza dane pomieszczenie budynków mieszkalnych oraz poza granice własnej działki w pozostałych przypadkach. Oddziaływanie to nie może ograniczać użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ustaloną dla nich funkcją, f) realizacja nowej zabudowy może odbywać się pod warunkiem jednoczesnej budowy infrastruktury inżynierskiej zapewniającej ochronę środowiska w zakresie obowiązujących norm i przepisów odrębnych.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na	Nie dotyczy

	obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	
	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	<u>Zaopatrzenie w wodę.</u> Zaopatrzenie ludności w wodę z istniejącej stacji uzdatniania wody w Rzekuniu (wieś Kamianka ze stacji w Goworowie). Strefa sanitarna bezpośrednia ujęcia wody – w granicach własności działek. <u>Oczyszczanie ścieków.</u> Ustala się obowiązek odprowadzanie ścieków do oczyszczalni ścieków w Ostrołęce poprzez system kanalizacji sanitarnej lub utylizacji ścieków w oczyszczalniach przydomowych. Do czasu wybudowania zbiorczych systemów kanalizacji dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach i wywóz do punktu zlewnego w Ostrołęce. Ustala się odprowadzanie wód opadowych do gruntu lub istniejących cieków naturalnych i rowów melioracyjnych w zlewni rzeki Narew poprzez infiltracje powierzchniową, przydrożne rowy odwadniające i przez lokalne bądź indywidualne układy sieci kanalizacji deszczowej. <u>Gospodarka odpadami.</u> Ustala się zasadę wywozu odpadów stałych na wyznaczonych dla potrzeb gminy teren składowiska odpadów – Miejskie Wysypisko Śmieci w Ostrołęce

		Ustala się obowiązek wyposażenia każdej posesji w pojemniki do zbiórki odpadów. <u>Zaopatrzenie w energię elektryczną.</u> Podłączenie budynków do sieci elektroenergetycznej nastąpi w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy miejscowo zakład energetyczny. <u>Zaopatrzenie w gaz.</u> Ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w gaz przewodowy z gazociągów wysokiego i niskiego ciśnienia (stacja redukcyjna gazu I stopnia w Rzekuniu). Warunki przyłączania odbiorców do istniejącej sieci gazowej określi Mazowiecka Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział Gazownia Białostocka, natomiast teren pod budowę infrastruktury razowej udostępni władający. W przypadku budownictwa jednorodzinnego, szafki gazowe lokalizowane będą w linii ogrodzenia, która powinna pokrywać się z granicą własności poszczególnych nieruchomości. Przy scalaniu, podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewidzieć należy dostępność do infrastruktury gazowej. Przyłączania odbiorców do istniejącej sieci gazowej będzie realizowane zgodnie z przepisami Ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 54 z 1997 r., poz. 348 za zmianami) oraz przepisami wykonawczymi do ww. ustawy, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania, a żądający zawarcia umowy spełni warunki przyłączenia do sieci i odbioru. Realizację i finansowanie budowy i rozbudowy sieci będzie prowadziła Mazowiecka Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział gazownictwa Białostocka – na warunkach określonych w przepisach, o których mowa w art. 7, 9 i 46 ustawy – Prawo energetyczne. Wielkość opłaty za przyłączenie do sieci gazowej, określi umowa o przyłączenie.
--	--	--

		<u>Zaopatrzenie w ciepło.</u> Ustala się zasadę zaopatrzenia w ciepło z lokalnych źródeł ciepła. Zaleca się ogrzewanie przy pomocy energii ekologicznej (gaz, olej). Dopuszcza się wykorzystywanie niekonwencjonalnych źródeł energii wykorzystywanych do ogrzewania.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym⁵⁾	Przeznaczenie terenu	MU – tereny zabudowy mieszkalno – usługowej.
	Maksymalna intensywność zabudowy	brak informacji w planie
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	brak informacji w planie
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	brak informacji w planie
	Maksymalna wysokość zabudowy	dwie kondygnacje, z dopuszczeniem trzeciej w użytkowym poddaszu
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 50%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej – minimum 2 miejsca parkingowe
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	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu [nie dotyczy]
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	-
	forma architektoniczna	-
	usytuowanie linii zabudowy	-

zagospodarowania przestrzennego	intensywność wykorzystania terenu	-
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	-
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	-
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	-
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	-
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	-
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	-
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	-
	nadziemna intensywność zabudowy	-
	wysokość zabudowy	-
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym⁶⁾, zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Uchwała Nr IV/19/2006 Rady Gminy Rzekuń z dnia 29 grudnia 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rzekuń
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	-

	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	-
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	-
	miejscowych planach odbudowy	-
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	-
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Budowa południowej obwodnicy Ostrołęki.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	-
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	-
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	-
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	-
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	-
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	-
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	-

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	-
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	-
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	-
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Numer pozwolenia na budowę: 266/2025 Organ wydający decyzje: Starosta Ostrołęcki	
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy na etapie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.	
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 2021 r. 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	Nie dotyczy.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie budowy: 01.12.2025 r. Planowany termin zakończenia prac: 30.09.2026 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	6 budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny	Rozmieszczenie zgodnie z projektem zagospodarowania terenu (do wglądu).

	odstęp między budynkami)	Minimalna odległość między zespołami budynków: 6 metrów
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Rzeczywista powierzchnia lokalu mieszkalnego zostanie obliczona po zakończeniu budowy przedsięwzięcia deweloperskiego, zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997. Obmiar Lokalu zostanie dokonany przez Dewelopera w ramach inwentaryzacji powykonawczej, stosownie do polskiej normy PN-ISO 9836:1997 zatytułowanej „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”, wymienionej w załączniku do Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, co oznacza, że pomiar ten zostanie dokonany według następujących podstawowych zasad: a) powierzchnia użytkowa Lokalu będzie obliczana w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku (tj. z dokładnością do 0,01 m²), b) powierzchnia użytkowa Lokalu będzie obliczana dla wymiarów Lokalu w stanie wykończonym, na poziomie podłogi, nie licząc listew przypodłogowych, progów itp., c) do powierzchni użytkowej Lokalu nie są wliczane powierzchnie otworów na drzwi i okna oraz nisze w elementach zamykających (z wyłączeniem otworów na drzwi w ściankach działowych), d) obmiaru dokonuje się na poziome podłogi, obmiaru dokonuje się w świetle przegród ograniczających w stanie całkowicie wykończonym, nie dolicza się do powierzchni pomieszczenia przejść w ścianach, drzwiach i oknach (balkonowych), natomiast pilastrów i innych występów ściennych o powierzchni do 0,1 m² włącznie nie potrąca się z powierzchni pomieszczenia, zaś pilastry i inne występy ścienne o powierzchni powyżej 0,1 m² zostają potrącone z powierzchni Lokalu e) do powierzchni użytkowej Lokalu wliczane są elementy nadające się do demontażu takie jak: ścianki działowe, rury, kanały, f) dokładność pomiaru liniowego wynosi do 0,01 m, zaś przy obliczaniu powierzchni 0,01 m², g) powierzchnię pomieszczenia w zależności od wysokości liczy się w całości zgodnie z powierzchnią podłogi, ale część o wysokości poniżej 1,90 m zalicza się do powierzchni pomocniczej. Pomiar zostanie wykonany przy użyciu dalmierza laserowego. Podpisanie przez nabywcę protokołu odbioru lokalu będzie oznaczać akceptację wyników obmiaru oraz stanowić będzie podstawę do dokonania ewentualnych, wzajemnych rozliczeń Stron	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne Dewelopera: 100%
	W następujących instytucjach	

	finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	
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%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	1. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych deweloperowi 2. Bank będzie wypłacał Deweloperowi środki zgromadzone na Rachunku Powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Budynku, zgodnie z poniższym harmonogramem. 3. Na żądanie Nabywcy Bank będzie informował Nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach z Rachunku Powierniczego. 4. Deweloper zobowiązuje się dysponować środkami wypłacanymi z Rachunku Powierniczego wyłącznie w celu realizacji Budynku. 5. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie Rachunku Powierniczego obciążają Dewelopera. 6. Umowa Rachunku Powierniczego nie może ulec zmianie bez zgody Nabywcy, za wyjątkiem ustalenia wysokości oprocentowania środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku. 7. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana 8. Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Ostrowi Mazowieckiej Oddział Ostrołęka ul. Goworowska 37, 07-410 Ostrołęka	

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	I zadanie inwestycyjne: Budowa budynków 8-13: 1) zakup gruntu, dokumentacja projektowa, ogrodzenie placu budowy, termin: 01.12.2025 – 20% 2) fundamenty wraz z zasypkami, izolacjami i instalacjami pod posadzkowymi, termin: 31.12.2025 – 20% 3) ściany nośne parteru, strop żelbetowy nad parterem, ściany nośne piętra, termin: 30.04.2026 – 20% 4) więźba dachowa z pokryciem, ścianki działowe, stolarka, termin: 30.06.2026 – 20% 5) instalacje wewnętrzne, tynki, posadzki, termin: 30.09.2026 – 10% 6) elewacja, zagospodarowanie terenu, odbiór PINB, termin: 30.03.2027 – 10%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	W przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawnych, odnośnie wysokości stawek podatku od towarów i usług, w trakcie obowiązywania umowy, cena ustalona w umowie ulegnie odpowiedniej zmianie z tego wynikającej. W wypadku, gdy cena ulegnie zwiększeniu w związku ze zmianą stawki podatku VAT Nabywcy będzie przysługiwać prawo do odstąpienia od niniejszej umowy, w terminie 30 dni.
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 wzorem umowy deweloperskiej, nabywca może odstąpić od umowy w następujących przypadkach: 1. w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, 2. w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 ustawy 3. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 ustawy 4. jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe 5. nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszy Umowy w przypadku różnicy w powierzchni przedmiotowego lokalu mieszkalnego większej niż 2% (dwa procent) - w ciągu 30 dni (trzydziestu) dni od stwierdzenia w protokole odbioru wyżej wymienionej zmiany powierzchni przedmiotowego budynku mieszkalnego, 6. jeżeli w razie zmiany przepisów podatkowych mających wpływ na wysokość ceny budynku mieszkalnego, w szczególności stawek

	należnego podatku VAT, nastąpi odpowiednia zmiana ceny brutto lokalu mieszkalnego, nabywcy przysługuje uprawnienie do odstąpienia od umowy ciągu 30 (trzydziestu) dni od daty poinformowania go przez Dewelopera o zmianie ceny lokalu mieszkalnego, 7. jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, 8. jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami podanymi w Prospekcie Informacyjnym lub ich załącznikach, nie dotyczy to jednak zmian które nastąpiły w czasie pomiędzy doręczeniem nabywcy Prospektu Informacyjnego a podpisaniem umowy deweloperskiej i zostały przez Dewelopera wyraźnie zaznaczone w umowie, 9. jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art.22 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach, 10. jeżeli informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej, 11. jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, 12. w przypadku nie przeniesienia na nabywcę prawa, o którym mowa w art. 1 ustawy deweloperskiej, w terminie określonym umowie deweloperskiej, 13. 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 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym; 14. w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, w terminie określonym w tym przepisie. Zgodnie z wzorem umowy deweloperskiej, Deweloper może odstąpić od umowy w następujących przypadkach: 1. niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, 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, 2. niestawienia się nabywcy do odbioru budynku mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawo, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba, że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości. Oświadczenie w przedmiocie odstąpienia od umowy deweloperskiej wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
INNE INFORMACJE	

I. W zakresie informacji dotyczącej zgody banku na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę, tj:

1) o zgodzie banku, kasy 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, kasy 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, kasy 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, kasy 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 niniejszym informuje, iż bank finansujący wydaje zgodę na zwolnienie z obciążenia hipotecznego lub bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po dokonaniu płatności pełnej ceny (100%) przez nabywcę.

II. Informacja o możliwości zapoznania się z dokumentacją w lokalu przedsiębiorstwa Dewelopera

Deweloper niniejszym informuje, iż osoba zainteresowana zawarciem umowy deweloperskiej może zapoznać się w lokalu przedsiębiorstwa Dewelopera, tj. przy ul. Mostowej w Dzbeninie, po uprzednim umówieniu się telefonicznym, z następującymi dokumentami:

1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości (również online na stronie www.ekw.ms.gov.pl);

2) aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (również online na stronie: www.ceidg.gov.pl);

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,

5) projektem budowlanym;

6) dokumentem potwierdzającym:

a) zgodę banku, kasy 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 zgodę banku, kasy 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, kasy 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, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Spółdzielczym w Ostrowi Mazowieckiej Oddział Ostrołęka, 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 Banku Spółdzielczego w Ostrowi Mazowieckiej Oddział Ostrołęka –
- 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,
- Bank Spółdzielczy w Ostrowi Mazowieckiej Oddział Ostrołęka korzysta także z następujących znaków towarowych: Bank Spółdzielczy w Ostrowi Mazowieckiej Grupa BPS

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.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	119,76 m ²	
Cena m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
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	30.06.2027 r.	
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	2
	Technologia wykonania	Tradycyjna - zgodnie z Załącznikiem nr 4
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Nie dotyczy
	Liczba lokali w budynku	1
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	1+1
	Dostępne media w budynku	Wodociągowa, kanalizacja sanitarna, elektryczna, gazowa
	Dostęp do drogi publicznej	Tak poprzez drogę wewnętrzną
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Zgodnie z załącznikiem nr 3	
Określenie powierzchni użytkowej i układu	Zgodnie z kartą lokalu oraz załącznikiem nr 4.	

pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	30.06.2027 r.
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki do Prospektu Informacyjnego:

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