

**PROSPEKT INFORMACYJNY****CZEŚĆ OGÓLNA****I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA**

<b>DANE DEWELOPERA</b>		
Deweloper	<b>P&amp;P Development Sp. z o.o., wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000502186</b> Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)	
Adres	<b>Ul. Sokołowska 9/414 01-142 Warszawa</b> Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych	
Numer NIP i REGON	NIP, o ile został nadany <b>5272711114</b>	REGON, o ile taki posiada <b>147156969</b>
Numer telefonu	<b>600824183</b>	
Adres poczty elektronicznej	<b>apartments.dubois@gmail.com</b>	
Numer faksu	<b>BRAK</b>	
Adres strony internetowej dewelopera	<b>https://apartamentydubois.pl</b>	

**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	<b>Ul. Goworowska 37, 37A, 37B, 07-410 Ostrołęka</b>
Data rozpoczęcia	<b>25.10.2017</b>
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	<b>11.12.2019</b>

<b>PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	<b>Ul. Akademicka, , 18-400 Łomża</b>
Data rozpoczęcia	<b>01.12.2020</b>
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
<b>PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	<b>Ul. Ciepłińskiego, 07-410 Ostrołęka</b>
Data rozpoczęcia	<b>06.03.2023</b>
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	<b>NIE. Przeciwko deweloperowi nie jest prowadzone żadne postępowanie egzekucyjne</b>

### III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO<sup>43)</sup>

<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU</b>	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego <sup>1</sup>	<b>Działki o nr 4897/8, 4897/10 i 4904, 4894/4, 4894/6 z obrębu Ostrów Mazowiecka</b>
Nr księgi wieczystej	<b>OS1M/00030007/7</b>
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	<b>BRAK</b>
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości <sup>2</sup>	<b>ND</b>
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia <sup>3</sup>	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości) <b>Działki objęte przedmiotową inwestycją :</b>

<sup>43)</sup> Część III w brzmieniu ustalonym w załączniku do ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), na podstawie art. 49 tej ustawy, która weszła w życie z dniem 24 września 2023 r.

<sup>1</sup> Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

<sup>2</sup> W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

<sup>3</sup> W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

	<p><b>-4897/8, 4897/10 , 4904 sąsiadują z działkami 4903, 4902/1, 4902/2, 4901, 4900 na których znajdują się budynki z działalnością usługowo-handlową , działka 4897/11 i 4897/12 niezabudowana użytkowana aktualnie jako parking naziemny, 4897/14 i 4905 na działkach znajduje się budynek wielorodzinny wraz z budynkami gospodarczymi, działki na których powstanie inwestycja wraz z garażem podziemnym usytuowana jest u zbiegu ulic Duboisa i Kościuszki , przy których znajdują się budynki usługowe oraz jednorodzinne , wyjazd z działki na ul. Duboisa</b></p> <p><b>- 4894/4 i 4894/6 sąsiadują z działkami 4894/2 , 4894/5, 4892, 4891, 4891/3 na których znajdują się budynki usługowo - mieszkalne oraz gospodarcze, 4895, 4897/11, 4896/3, 4896/4, 4896/2 działki niezabudowane aktualnie lub częściowo zabudowane budynkami usługowymi , wyjazd z działki na ul. T.Kościuszki</b></p> <p><b>W odległości 450m znajduje się M Park Galeria Mazowiecka , Szkoła Podstawowa nr 3 – 650m, Liceum Ogólnokształcące im. Mikołaja Kopernika – 500m, Zespół Szkół nr 1 w Ostrowi Mazowieckiej – 400m, Szpital Powiatowy im. Mari Skłodowskiej -Curie- 1200m, Parafia Rzymskokatolicka pw. Wniebowzięcia Najświętszej Maryi Panny w Ostrowi Mazowieckiej – 500m , sklepy Lidl, Biedronka – 950m</b></p>	
<p>Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	<p>Plan ogólny gminy</p> <p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego</p> <p>Miejscowy plan odbudowy</p> <p>Inne<sup>4</sup></p>	<p>Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji</p> <p><b>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka uchwalonym przez Radę miasta Ostrów Mazowiecka Uchwałą Nr XXXI/197/2009 z dnia 18.12.2009r, zmienioną w części uchwałą Rady Miasta Ostrów Mazowiecka Nr XXIX/202/2016 z dnia 20.12.2016r.</b></p> <p>-----</p> <p><b>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - Uchwała nr LII/437/2023 Rady Miasta Ostrów mazowiecka z dnia 25 października 2023r.</b></p> <p>-----</p> <p><b>Miejscowy plan odbudowy - brak planu</b></p>

<sup>4</sup> Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach:

- 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
- 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
- 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
- 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
- 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 7) uznania zabytku za pomnik historii,
- 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
- 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

		Inne - nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	<b>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi</b>
	Maksymalna intensywność zabudowy	<b>3;5</b>
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	<b>Zgodnie z MPZP</b>
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	<b>wskaźnik-70%</b>
	Maksymalna wysokość zabudowy	<b>16</b>
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<b>20%</b>
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	<b>1/1</b>
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	<b>Planowana inwestycja powinna spełniać warunki wynikające z wymienionych ustaw: Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z dn 9 listopada 2010r. (§3ust. 1 pkt. 55 lit. A) Inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących zawsze, bądź potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Obszar opracowania nie znajduje się w obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art.6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 i Ustawie o Ochronie Przyrody z dnia 16 kwietnia 2004r., lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa a art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy. Powierzchnia zabudowy wraz z terenem ulegającym przekształceniu nie przekracza 4ha. Projekt nie wymaga opracowania raportu oddziaływania inwestycji na środowisko.</b>
Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	<b>ND</b>	

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	<b>Przedmiotowa inwestycja projektowana jest na obszarze historycznego układu urbanistycznego Miasta Ostrów Mazowiecka, który jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków. Nadzór archeologiczny</b>
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	<b>ND</b>
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	<b>Zgodnie z MPZT §20 pkt 1-7</b>
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<b>Zgodnie z MPZT §20 pkt 8-15</b>
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 <sup>5</sup>	Przeznaczenie terenu	<b>Terren, w tym sąsiadujące działki jest objęty MPZT - Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 13.11.2023r poz. 12265</b>
	Maksymalna intensywność zabudowy	<b>Maksymalna 3,5 i 1,2 minimalna 0,45 i 0,1</b>
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	<b>Nie Określono</b>
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	<b>70% i 50%</b>
	Maksymalna wysokość zabudowy	<b>16 i 12</b>
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<b>20% i 30%</b>
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	<b>1/1 i 2/1 zgodnie z MPZT §20 pkt 8</b>
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 <b>ND</b>	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu <b>ND</b>
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	<b>ND</b>
	forma architektoniczna	<b>ND</b>
	usytuowanie linii zabudowy	<b>ND</b>

<sup>5</sup> W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

	intensywność wykorzystania terenu	<b>ND</b>
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	<b>ND</b>
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	<b>ND</b>
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	<b>ND</b>
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	<b>ND</b>
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	<b>ND</b>
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<b>ND</b>
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<b>ND</b>
	nadziemna intensywność zabudowy	<b>ND</b>
	wysokość zabudowy	<b>ND</b>
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym <sup>6</sup> , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	<b>brak</b>
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	<b>Budowa Szkoły Podstawowej i Przedszkola wraz z infrastrukturą drogową ul. Partyzantów - Pozwolenie na budowę, decyzja ZRID</b>
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	<b>brak</b>
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	<b>brak</b>
	miejscowych planach odbudowy	<b>brak</b>
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	<b>brak</b>
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	

<sup>6</sup> 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.

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	<b>1. Przebudowa drogi - ul. Batorego i Piłata- zgłoszenie budowy, 2. Budowa drogi - Kochanowskiego i Długosza - decyzja ZRID</b>
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	<b>brak</b>
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	<b>brak</b>
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	<b>brak</b>
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	<b>brak</b>
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	<b>brak</b>
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	<b>brak</b>
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	<b>brak</b>
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	<b>brak</b>
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	<b>brak</b>
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	<b>brak</b>
<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	<del>nie</del> *
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	<del>nie</del> *
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	<del>tak</del> *	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	<b>Decyzja o zmianie pozwolenia na budowę Nr 104/2024 z dn. 06.06.2025r. wydane przez Starosta Ostrowski</b>	

\* Niepotrzebne skreślić (kliknąć dwukrotnie na tekst).

Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	<b>ND</b>	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	<b>Dziennik budowy 188/2024 z dn. 30.04.2024</b> <b>Decyzja 104/2024 z dn. 03.04.2024</b>  <b>Starostwo Powiatowe w Ostrowi Mazowieckiej ul. 3 Maja 68</b>  <b>Zaświadczenie Starosty Ostrowskiego z dn. 08.07.2025 r: że decyzja z dnia 2025.06.06 znak sprawy AB.6740.3.2.2025 o zmianie pozwolenia na budowę nr 104/2024 z dn. 03.04.2024 znak sprawy: AB.6740.1.321.2023 stała się ostateczna w dniu 25.06.2025r.</b>	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	<b>Budynek wielorodzinny - 31.01.2028 r.</b>	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	<b>Planowany termin rozpoczęcia robót budowlanych: 01 kwietnia 2025 r.</b> <b>Planowany termin zakończenia robót budowlanych: 31 stycznia 2028 r.</b>	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	<b>1</b>
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	<b>Budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze i garażem podziemnym oraz parkingiem naziemnym</b>
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	<b>PN-ISO 9836: 1997</b>	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	<b>Inwestycja jest realizowana ze środków własnych - 25% i kredytu - 75%</b>
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	<b>Bank Spółdzielczy w Ostrowi Mazowieckiej</b>
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	<del>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</del>
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny <sup>7</sup>	<b>0,45%</b>
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<b>Otwarty rachunek powierniczy służyć będzie do gromadzenia i przechowywania środków pieniężnych powierzonych przez nabywcę na podstawie umowy deweloperskiej. Nabywca będzie posiadał indywidualny numer rachunku. Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na otwarty rachunek powierniczy</b>	

\* Niepotrzebne skreślić.

<sup>7</sup> Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszem Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 695) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszem Gwarancyjnym..

	<p>po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji zadania deweloperskiego. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów zadania określonego w harmonogramie. Przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz dewelopera i po potwierdzeniu przez wyznaczoną przez Bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane.</p> <p>Wypłata środków pieniężnych w związku z zakończeniem ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego nastąpi po stwierdzeniu zakończenia ostatniego etapu oraz dostarczeniu przez Dewelopera wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca, wraz z wydrukiem z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości odpisu zwykłego księgi wieczystej pobranym w dniu sporządzenia w/w aktu notarialnego potwierdzającym powyższe.”</p>
<p>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</p>	<p><b>Bank Spółdzielczy w Ostrowi Mazowieckiej</b></p>
<p>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</p>	<p><b>Etap 1 stanowiący 20% kosztów, termin wykonania 17.04.2026r.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zakup gruntu</li> <li>- Prace projektowe</li> <li>- Przygotowanie terenu budowy: ogrodzenie placu budowy, zaplecze socjalne</li> </ul> <p><b>Etap 2 stanowiący 10% kosztów, termin wykonania 30.06.2026r.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wykop</li> <li>- Wzmocnienie gruntu</li> <li>- Płyta fundamentowa - 100%</li> </ul> <p><b>Etap 3 stanowiący 10% kosztów, termin wykonania 30.09.2026r.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stan 0 - stropu nad halą garażową</li> </ul> <p><b>Etap 4 stanowiący 10% kosztów, termin wykonania 31.12.2026r.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wykonanie stropu nad drugim piętrem</li> <li>- Ściany osłonowe parteru</li> </ul> <p><b>Etap 5 stanowiący 10% kosztów, termin wykonania 31.03.2027r.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Strop nad 4 piętrem</li> <li>- Ściany parteru, 1 i 2 piętra i dachu</li> <li>- Ściany działowe 50%</li> <li>- Instalacje elektryczne podtynkowe 15%</li> <li>- Instalacje sanitarne, wentylacyjne 15%</li> </ul> <p><b>Etap 6 stanowiący 10% kosztów, termin wykonania 30.06.2027r.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Poszycie dachu</li> <li>- Stolarka okienna 50%</li> <li>- Ściany 3 i 4 piętra</li> <li>- Ściany działowe 50%</li> <li>- Instalacje elektryczne 70%</li> </ul> <p><b>Etap 7 stanowiący 10% kosztów, termin wykonania 30.09.2027r.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stolarka okienna 50%</li> <li>- Fasady i drzwi zewnętrzne</li> <li>- Tynki wewnętrzne</li> <li>- Wylewki 70%</li> <li>- Elewacja 70%</li> <li>- Balustrady zewnętrzne 50%</li> </ul>

	<p>- Instalacje sanitarne, wentylacyjne 70%</p> <p><b>Etap 8 stanowiący 10% kosztów, termin wykonania 31.12.2027r.</b></p> <p>- Elewacja 30%</p> <p>- Wylewki 30%</p> <p>- Balustrady zewnętrzne 50%</p> <p>- Stolarka wewnętrzna</p> <p>- Wykonczenie części wspólnych</p> <p>- Instalacje elektryczne 15%</p> <p>- Instalacje sanitarne 15%</p> <p><b>Etap 9 stanowiący 10% kosztów, termin wykonania 31.01.2028r.</b></p> <p>- Zakonczenie prac budowlanych</p> <p>- Zagospodarowanie terenu</p> <p>- Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie</p>
<p>Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji</p>	<p>Cena może ulec zmianie wyłącznie w przypadku zmian wynikających z ustawy o podatku od towarów i usług (VAT) bądź też w związku z wprowadzeniem innych podatków obrotowych bądź świadczeń publicznoprawnych o charakterze cenotwórczym. <b>Pomiar geodezyjny</b></p>
<p><b>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</b></p>	
<p>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</p>	<p><b>Nabywca ma prawo odstąpić od umowy:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) jeżeli umowa nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym („Ustawa”);</li> <li>2) jeżeli informacje zawarte w umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy (czyli: 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);</li> <li>3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy (czyli: przed zawarciem umowy, nieodpłatnie, na trwałym nośniku) prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;</li> <li>4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;</li> <li>5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;</li> <li>6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy, w terminie wynikającym z tych umów;</li> </ol>

- 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 Ustawy (art. 10 ust. 1 Ustawy: 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) 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 Ustawy;
- 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie (art. 12 ust. 2 Ustawy: w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i przekazuje mu oświadczenie banku, o którym mowa w art. 10 ust. 2. Ustawy);
- 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy;
- 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy;
- 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.
- W przypadkach, o których mowa powyżej w pkt 1-5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.
- W przypadku, o którym mowa powyżej 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, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. Jeśli w umowie zastrzeżono zadatek i doszło do jego wpłaty, to w przypadku odstąpienia, nabywca ma ponadto prawo w danym przypadku do żądania jego podwójnej wysokości od dewelopera. W przypadku, o którym mowa powyżej w pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.
- W przypadku, o którym mowa powyżej w pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.
- W przypadku, o którym mowa powyżej w pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy.
- Deweloper ma prawo odstąpić od umowy:

	<p><b>1) 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;</b></p> <p><b>2) w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.</b></p> <p><b>Jeśli w umowie zastrzeżono zadatek i doszło do jego wpłaty, to w przypadku odstąpienia dewelopera od Umowy z przyczyn leżących po stronie nabywcy, deweloper ma prawo do zachowania zadatku.</b></p>
<p><b>INNE INFORMACJE<sup>44)</sup></b></p>	
<p>I. Informacja o:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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 użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;</li> <li>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.</li> </ol> <p>II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;</li> <li>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;</li> <li>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;</li> <li>4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,</li> <li>b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;</li> </ol> </li> <li>5) projektem budowlanym;</li> <li>6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;</li> </ol>	

<sup>44</sup> Sekcja w brzmieniu ustalonym przez art. 43 pkt 14 ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) 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 zobowiązanie 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 jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
  - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – zgodę banku, 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 Bank Spółdzielczy w Ostrowi Mazowieckiej

, prowadzącym/prowadzącej otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

– ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec

Bank Spółdzielczy w Ostrowi Mazowieckiej,

- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, 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

korzysta także z następujących znaków towarowych: BRAK

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

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

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



## CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	<b>Cena lokalu mieszkalnego od 242 436,00 zł. do 523 676,00 zł.</b>	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	<b>Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych od 27,24 m2 do 58,84 m2</b>	
Cena m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	<b>Lokal mieszkalny - 8 900zł/m2 Lokal usługowy - 9 000 zł/m2 netto</b>	
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	<b>31.07.2028r.</b>	
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	<b>6</b>
	Technologia wykonania	<b>Określona w załączniku nr 4 do prospektu informacyjnego</b>
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	<b>Zgodnie z załącznikiem nr 4 do prospektu informacyjnego</b>
	Liczba lokali w budynku	<b>56 lokali mieszkalnych - pietra I-IV 2 lokale usługowo/handlowe - parter 25 komórek lokatorskich - garaż</b>
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	<b>garażowe podziemne 34 postojowe naziemne 33</b>
	Dostępne media w budynku	<b>Woda, prąd, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa - sieć miejska</b>
	Dostęp do drogi publicznej	<b>Dwoma zjazdami z drogi wewnętrznej biegnącej przy budynku na ulicę publiczną Duboisa</b>
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	<b>Parter - dwa lokale usługowo-handlowe; Piętra od I do IV po 14 lokali mieszkalnych na każdym piętrze zgodnie z załączonymi do prospektu rzutami poszczególnych kondygnacji budynku</b>	

Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	<b>Pow.użytkowa - lokale usługowo-handlowe 548,25 m2 łącznie</b> <b>Pow.użytkowa - lokale mieszkalne 2389,36 m2 łącznie</b> <b>Układ pomieszczeń zgodnie z załączonymi do prospektu rzutami poszczególnych kondygnacji</b> <b>Zakres i standard zgodnie z załącznikiem nr 4 do prospektu informacyjnego</b>
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	<b>do 31.07.2028 r.</b>
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	<b>do 31.07.2028 r.</b>
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinny	<b>Komórka lokatorska</b> <b>Miejsce postojowe w garażu podziemnym</b>
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	<b>Komórka lokatorska - śr.pow. 5,20 m2 x 3000,00 zł/m2 = 15 600,00 zł.</b> <b>Miejsce postojowe w garażu podziemnym - 50 000,00 zł.</b>
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	<b>do 31.07.2028 r.</b>

**Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera**

.....

---

**Załączniki:**

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