

# PROSPEKT INFORMACYJNY

BUDOWA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH  
WIELORODZINNYCH PRZY  
UL. NOWAKOWSKIEGO W BŁONIU



SPORZĄDZONY DNIA 17 KWIETNIA 2024 ROKU

## SPIS TREŚCI

|       |                                                                                                                              |    |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| I.    | CZĘŚĆ OGÓLNA.....                                                                                                            | 1  |
| 1.    | Dane identyfikacyjne i kontaktowe dotyczące dewelopera .....                                                                 | 1  |
| 2.    | Doświadczenie dewelopera .....                                                                                               | 1  |
| 2.1.  | Historia i udokumentowane doświadczenie dewelopera .....                                                                     | 1  |
| 2.2.  | Przykład ukończonego przedsięwzięcia deweloperskiego .....                                                                   | 1  |
| 3.    | Informacje dotyczące nieruchomości i przedsięwzięcia deweloperskiego .....                                                   | 2  |
| 3.1.  | Informacje dotyczące gruntu i zagospodarowania przestrzennego terenu.....                                                    | 2  |
| 3.2.  | Informacje dotyczące budynków.....                                                                                           | 10 |
| 3.3.  | Finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego i środki ochrony nabywców.....                                                  | 12 |
| 3.4.  | Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego .....                                                                            | 15 |
| 3.5.  | Waloryzacja ceny.....                                                                                                        | 17 |
| 3.6.  | Warunki odstąpienia od umowy deweloperskiej przez nabywcę .....                                                              | 17 |
| 3.7.  | Warunki odstąpienia od umowy deweloperskiej przez dewelopera .....                                                           | 19 |
| 3.8.  | Inne informacje .....                                                                                                        | 19 |
| II.   | CZĘŚĆ INDYWIDUALNA.....                                                                                                      | 21 |
| 1.    | Cena .....                                                                                                                   | 21 |
| 1.1.  | Lokale.....                                                                                                                  | 21 |
| 1.2.  | Podziemne miejsce postojowe .....                                                                                            | 22 |
| 1.3.  | Boksy rowerowe .....                                                                                                         | 22 |
| 1.4.  | Komórki lokatorskie.....                                                                                                     | 22 |
| 2.    | Określenie położenia oraz istotnych cech budynku .....                                                                       | 22 |
| 2.1.  | Zagospodarowanie terenu .....                                                                                                | 22 |
| 2.2.  | Liczba kondygnacji.....                                                                                                      | 22 |
| 2.3.  | Technologia wykonania .....                                                                                                  | 22 |
| 2.4.  | Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynków i terenie wokół nich, stanowiącym część wspólną nieruchomości ..... | 23 |
| 2.5.  | Standard prac wykończeniowych garaży.....                                                                                    | 25 |
| 2.6.  | Standard prac wykończeniowych Komórek Lokatorskich .....                                                                     | 26 |
| 2.7.  | Standard prac wykończeniowych boksów rowerowych .....                                                                        | 26 |
| 2.8.  | Liczba lokali w budynkach .....                                                                                              | 27 |
| 2.9.  | Liczba miejsc garażowych i postojowych .....                                                                                 | 27 |
| 2.10. | Dostępne media w budynku.....                                                                                                | 27 |
| 2.11. | Dostęp do drogi publicznej.....                                                                                              | 27 |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                           |    |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 3.   | Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku .....                                                                                                                                                                                                                | 28 |
| 3.1. | Rzuty garaży.....                                                                                                                                                                                                                                                         | 28 |
| 3.2. | Rzut parteru.....                                                                                                                                                                                                                                                         | 28 |
| 3.3. | Rzut pierwszego piętra .....                                                                                                                                                                                                                                              | 28 |
| 3.4. | Rzut drugiego piętra .....                                                                                                                                                                                                                                                | 28 |
| 3.5. | Rzut trzeciego piętra.....                                                                                                                                                                                                                                                | 28 |
| 3.6. | Rzut czwartego piętra.....                                                                                                                                                                                                                                                | 28 |
| 3.7. | Usytuowanie lokalu mieszkalnego w budynku.....                                                                                                                                                                                                                            | 28 |
| 4.   | Określenie powierzchni użytkowej, układu pomieszczeń oraz zakresu standardu prac wykończeniowych.....                                                                                                                                                                     | 28 |
| 4.1. | Powierzchnia lokali.....                                                                                                                                                                                                                                                  | 28 |
| 4.2. | Powierzchnia i układ pomieszczeń lokalu .....                                                                                                                                                                                                                             | 29 |
| 4.3. | Zakres i standard prac wykończeniowych .....                                                                                                                                                                                                                              | 29 |
| 5.   | Załączniki.....                                                                                                                                                                                                                                                           | 32 |
| 5.1. | Wzór umowy deweloperskiej.....                                                                                                                                                                                                                                            | 32 |
| 5.2. | Rzuty kondygnacji i układy pomieszczeń w budynku .....                                                                                                                                                                                                                    | 32 |
| 5.3. | Cena sprzedaży .....                                                                                                                                                                                                                                                      | 32 |
| 5.4. | Zagospodarowanie terenu .....                                                                                                                                                                                                                                             | 32 |
| 5.5. | Usytuowanie i specyfikacja lokalu mieszkalnego w budynku .....                                                                                                                                                                                                            | 32 |
| 5.6. | 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)..... | 32 |

## I. CZĘŚĆ OGÓLNA

### 1. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

|                                                                                |                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Deweloper</b>                                                               | MAZDOM Adam Zdunek spółka komandytowa    |
| <b>Adres siedziby</b>                                                          | ul. Lesznowska 15 lok. 22, 05-870 Błonie |
| <b>Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej</b>                     | ul. Lesznowska 15 lok. 22, 05-870 Błonie |
| <b>Adresy punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych</b> | ul. Lesznowska 15 lok. 22, 05-870 Błonie |
| <b>Nr KRS</b>                                                                  | 0000755356                               |
| <b>NIP</b>                                                                     | 5223139878                               |
| <b>REGON</b>                                                                   | 381668702                                |
| <b>Nr telefonu</b>                                                             | 575 550 155                              |
| <b>Nr faksu</b>                                                                | Brak                                     |
| <b>Adres poczty elektronicznej</b>                                             | sprzedaz@mazdom.pl                       |
| <b>Adres strony internetowej</b>                                               | <b>www.mazdom.pl</b>                     |

### 2. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

#### 2.1. HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

Spółka MAZDOM Adam Zdunek spółka komandytowa z siedzibą w Błoniu (dalej zwana również: „Deweloperem”) powstała w 2018 roku w celu realizacji przedsięwzięć deweloperskich. Spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000755356 (rejestr jest jawny i dostępny pod adresem internetowym: <https://ekrs.ms.gov.pl/>).

Osoby zarządzające Deweloperem, jak również jego wspólnicy mają wieloletnie doświadczenie w branży budowlanej i deweloperskiej.

Przeciwko Deweloperowi nie prowadzono i nie prowadzi się żadnego postępowania egzekucyjnego, w szczególności na kwotę powyżej 100.000 złotych.

#### 2.2. PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Deweloper zrealizował przedsięwzięcie deweloperskie pod nazwą „Apartamenty nad stawami” przy ul. Lesznowskiej 15 w Błoniu składające się z 81 lokali mieszkalnych, 61 podziemnych miejsc postojowych i 6 komórek lokatorskich. Rozpoczęcie inwestycji nastąpiło w I kwartale 2019 roku, natomiast oddanie

budynku do użytkowania nastąpiło z dniem 28 sierpnia 2020 roku (data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie).

### **3. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**

#### **3.1. INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU**

Realizowane przez Dewelopera przedsięwzięcie obejmuje wybudowanie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi oraz zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą położonych na działkach ewidencyjnych nr 31/7 i nr 30/1 z obrębu ewidencyjnego o numerze 143201\_4.0018 i nazwie 18, przy ul. Nowakowskiego w Błoniu, gmina Błonie, powiat warszawski zachodni, województwo mazowieckie (dalej: „Budynki”).

W dniu 20.12.2023 roku Deweloper na podstawie umowy sprzedaży nabył prawo własności działki nr 31/7 z obrębu ewidencyjnego o numerze 143201\_4.0018 i nazwie 18, przy ul. Nowakowskiego 21 w Błoniu, gmina Błonie, powiat warszawski zachodni, województwo mazowieckie. Powierzchnia działki 31/7 wynosi 0,8763 ha. Dla nieruchomości składającej się z działki nr 31/7 (dalej: „Nieruchomość 1”) prowadzona była księga wieczysta nr WA1G/00085835/9. Właścicielem Nieruchomości jest Deweloper. Nieruchomość 1 nie jest obciążona hipoteką, brak jest wniosków o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej.

W dniu 11.12.2023 roku Deweloper na podstawie umowy sprzedaży nabył prawo własności działki nr 30/1 z obrębu ewidencyjnego o numerze 143201\_4.0018 i nazwie 18, przy ul. Szkolnej w Błoniu, gmina Błonie, powiat warszawski zachodni, województwo mazowieckie. Powierzchnia działki wynosi 0,0132 ha. Dla nieruchomości składającej się z działki nr 30/1 (dalej: „Nieruchomość 2”) prowadzona jest księga wieczysta nr WA1G/00093983/0. Właścicielem Nieruchomości 2 jest Deweloper. Nieruchomość 2 nie jest obciążona hipoteką, brak jest wniosków o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej.

Nieruchomość 1 i Nieruchomość 2 zwane będą dalej łącznie „Nieruchomością”. Powierzchnia Nieruchomości wynosi łącznie 0,8895 ha.

Nieruchomość 1 i Nieruchomość 2 będą stanowiły nieruchomość wspólną dla wszystkich lokali wybudowanych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego. Obie nieruchomości zostały połączone w jednej księdze wieczystej o nr WA1G/00093983/0.

#### **Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim:**

Nieruchomość nie jest objęta planem ogólnym gminy.

Nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem odbudowy.

W odniesieniu do Nieruchomości nie zostały wydane akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawach:

- dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
- lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, inne niż objęte niniejszym projektem informacyjnym,

- 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),
- ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
- wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
- utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- uznania zabytku za pomnik historii,
- określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
- ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych – inne, niż wskazany poniżej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie – ul. Szkolna z dnia 30 października 2023 roku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 28.11.2023 r., rok 2023, poz. 12847).

**Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim:**

Nieruchomość 1 i Nieruchomość 2 obejmująca działkę 31/7 i 30/1 objęte są miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie – ul. Szkolna, zatwierdzonym uchwałą nr LXXVIII/564/23 Rady Miejskiej w Błoni z dnia 30 października 2023 roku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 28.11.2023 r., rok 2023, poz. 12847) i Nieruchomość 1 oznaczona jest na rysunku planu symbolami MW1 (centralna, zachodnia i południowa część Nieruchomości 1) oraz MW2 (północno-zachodnia, północna i wschodnia część Nieruchomości 1), o przeznaczeniu podstawowym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, o przeznaczeniu dopuszczalnym pod realizację funkcji garażowej w formie garaży podziemnych i o przeznaczeniu uzupełniającym pod miejsca postojowe, zieleni urządzonej, place zabaw i siłownie zewnętrzne, a Nieruchomość 2 oznaczona jest na rysunku planu symbolami MN2, o przeznaczeniu podstawowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (w formie wolnostojącej lub bliźniaczej). Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opublikowany jest pod linkiem w: [http://edziennik.mazowieckie.pl/WDU\\_W/2023/12847/akt.pdf](http://edziennik.mazowieckie.pl/WDU_W/2023/12847/akt.pdf) - tekst i rysunek mpzp. Granice ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dostępne są pod linkiem: <https://blonie.e-mapa.net/> - mapa mpzp.

Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy zgodnie z planem dla Nieruchomości 1 wynosi 2,5 a dla Nieruchomości 2 wynosi 1,2. Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy dla Nieruchomości 1 wynosi: 2,5 a dla Nieruchomości 2 wynosi 1,2. Minimalna nadziemna intensywności zabudowy dla Nieruchomości 1 wynosi 0,5 a dla Nieruchomości 2 wynosi 0,01. Maksymalna powierzchnia zabudowy dla Nieruchomości 1 wynosi 50% a dla Nieruchomości 2 wynosi 50%. Maksymalna wysokość zabudowy dla Nieruchomości 1 wynosi 16 m na terenie oznaczonym symbolem MW1, zaś 13 m na terenie oznaczonym symbolem MW2 a dla Nieruchomości 2 wynosi 10 m. Wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla Nieruchomości 1 wynosi 25 % powierzchni działki budowlanej a dla Nieruchomości 2 wynosi 30 % powierzchni działki budowlanej. Minimalne wskaźniki miejsc postojowych dla Nieruchomości 1 wynoszą: minimum 1,2 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny dla mieszkań o powierzchni użytkowej mniejszej lub równej 50 m<sup>2</sup> oraz minimum 2 miejsca

postojowe na jeden lokal mieszkalny dla mieszkań o powierzchni użytkowej większej niż 50 m<sup>2</sup>, a dla Nieruchomości 2 wynosi minimum jedno miejsca postojowego lub miejsce w garażu na jeden lokal.

Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu dla Nieruchomości są następujące:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej, a także garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów;
- 3) w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych ustala się nakaz oczyszczenia wód opadowych i roztopowych do parametrów wymaganych w przepisach odrębnych przed ich wprowadzeniem do ziemi lub do wód;
- 4) gromadzenie odpadów wytwarzanych na obszarze planu zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie Miasta i Gminy Błonie.

Dla Nieruchomości, ze względu na występujące uwarunkowania, nie określono:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji dla Nieruchomości są następujące: dojazd do Nieruchomości z drogi - ul. Nowakowskiego położonej przy południowej granicy planu, zapewniającej obsługę Nieruchomości i oraz połączenie z układem transportowo-komunikacyjnym miasta Błonie. Układ dróg publicznych tworzy droga – ul. Szkolna zapewniająca połączenie z układem transportowo-komunikacyjnym miasta Błonie.

Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej dla Nieruchomości są następujące:

- 1) w zakresie sieci wodociągowej: a) ustala się zasilanie w wodę z ujęcia wody zlokalizowanego poza obszarem planu, za pośrednictwem istniejącego wodociągu oraz b) rozwój systemu wodociągowego poprzez budowę i rozbudowę sieci zbiorczej, o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu;
- 2) w zakresie sieci kanalizacyjnej: a) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej a następnie oczyszczanie w oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu oraz b) rozwój systemu kanalizacji poprzez budowę i rozbudowę sieci, o średnicy minimalnej 50 mm dla przewodów tłocznych i 160 mm dla przewodów grawitacyjnych, z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu;

- 3) w zakresie sieci kanalizacji deszczowej ustala się: a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej oraz b) rozwój systemu kanalizacji deszczowej poprzez budowę i rozbudowę sieci, o średnicy minimalnej 200 mm;
- 4) w zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się: a) rozwój systemu elektroenergetycznego poprzez budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych, b) zasilanie poprzez istniejące i projektowane sieci i stacje elektroenergetyczne, c) nakaz skablowania istniejącej linii elektroenergetycznej 15kV z napowietrznej na podziemną oraz d) zakaz lokalizowania napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 5) w zakresie sieci gazowej ustala się rozwój sieci gazowej poprzez budowę i rozbudowę sieci przewodów o średnicy nie mniejszej 32 mm.
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń;
- 7) w zakresie infrastruktury teletechnicznej i telekomunikacyjnej ustala się rozwój systemu poprzez budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci.

**Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim:**

- **1.4 MW** obejmujący części działek nr 9/1 i 9/2, o następujących parametrach w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie zatwierdzonym uchwałą nr 23/IV/97 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 04 czerwca 1997 roku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 38 poz. 121):
  - przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
  - maksymalna intensywność zabudowy: nie określono;
  - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie określono;
  - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie określono;
  - maksymalna powierzchnia zabudowy: nie określono;
  - maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych – wielkość czterech kondygnacji;
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie określono;
  - minimalna liczba miejsc do parkowania: nie określono;
- **UO** obejmujący części działek nr 22/2 i 22/1 o następujących parametrach w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Błonie – ul. Wiejska – etap 1, zatwierdzonym uchwałą nr XLIX/398/18 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 28 maja 2018 roku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 07 sierpnia 2018 roku poz. 7763):
  - przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty;
  - przeznaczenie towarzyszące: urządzenia sportowe, urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
  - przeznaczenie dopuszczalne: usługi nauki, kultury, sportu, drogi wewnętrzne, kioski/portiernie, infrastruktura techniczna;
  - maksymalna intensywność zabudowy zgodnie z planem: 2,5;
  - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2,5;

- minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie określono;
  - maksymalna powierzchnia zabudowy: 60%;
  - maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m, w tym 15,0 m dla budynków z usługami, 6,5 m dla budynków gospodarczych, garaży, 4,5 m dla kiosków/portierni;
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
  - minimalna liczba miejsc do parkowania: dla usług oświaty – 5 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych, dla zabudowy usługowej – 1 miejsce do parkowania na każde 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- **KD-D** obejmujący część działek nr 81 i 61/3 o następujących parametrach w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Błonie – ul. Wiejska – etap 1, zatwierdzonym uchwałą nr XLIX/398/18 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 28 maja 2018 roku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 07 sierpnia 2018 roku poz. 7763):
- przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – droga klasy dojazdowej wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią urządzoną;
  - przeznaczenie dopuszczalne: rowy odwadniające, infrastruktura techniczna nie związana z drogą;
  - maksymalna intensywność zabudowy: nie określono;
  - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie określono;
  - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie określono;
  - maksymalna powierzchnia zabudowy: nie określono;
  - maksymalna wysokość zabudowy: nie określono;
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie określono;
  - minimalna liczba miejsc do parkowania: nie określono;
- **KD-L** obejmujący części działek i działki nr 64/1, 64/2, 22/1 i 22/2 o następujących parametrach w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Błonie – ul. Wiejska – etap 1, zatwierdzonym uchwałą nr XLIX/398/18 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 28 maja 2018 roku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 07 sierpnia 2018 roku poz. 7763):
- przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – droga klasy lokalnej;
  - przeznaczenie towarzyszące: niezbędne dla funkcjonowania urządzenia infrastruktury technicznej, chodniki lub droga pieszo rowerowa oraz zieleń urządzone;
  - przeznaczenie dopuszczalne: rowy odwadniające, infrastruktura techniczna nie związana z drogą;
  - maksymalna intensywność zabudowy: nie określono;
  - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie określono;
  - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie określono;
  - maksymalna powierzchnia zabudowy: nie określono;
  - maksymalna wysokość zabudowy: nie określono;
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie określono;
  - minimalna liczba miejsc do parkowania: nie określono;

- **KDZ** obejmujący część działki nr 41/1 o następujących parametrach w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Błonie, zatwierdzonym uchwałą nr XXXVIII/290/13 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 22 października 2013 roku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 29 listopada 2013 roku poz. 12406):
  - przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
  - maksymalna intensywność zabudowy: nie określono;
  - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie określono;
  - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie określono;
  - maksymalna powierzchnia zabudowy: nie określono;
  - maksymalna wysokość zabudowy: nie określono;
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie określono;
  - minimalna liczba miejsc do parkowania: nie określono;
- **KDZ** obejmujący działki i części działek nr 42/1, 36/7, 45, 36/8, 36/9, 56/2, 57/4, 57/6, 60, 61, 36/12, 36/13, 62, 63, 64 o następujących parametrach w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie, zatwierdzonym uchwałą nr IV/35/15 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 09 lutego 2015 roku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 15 kwietnia 2015 roku poz. 3329):
  - przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
  - maksymalna intensywność zabudowy: nie określono;
  - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie określono;
  - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie określono;
  - maksymalna powierzchnia zabudowy: nie określono;
  - maksymalna wysokość zabudowy: nie określono;
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie określono;
  - minimalna liczba miejsc do parkowania: nie określono;
- **18KDD** obejmujący działki i części działek nr 52, 47, 48 i 49 o następujących parametrach w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie, zatwierdzonym uchwałą nr IV/35/15 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 09 lutego 2015 roku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 15 kwietnia 2015 roku poz. 3329):
  - przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
  - maksymalna intensywność zabudowy: nie określono;
  - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie określono;
  - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie określono;
  - maksymalna powierzchnia zabudowy: nie określono;
  - maksymalna wysokość zabudowy: nie określono;
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie określono;
  - minimalna liczba miejsc do parkowania: nie określono;
- **19KDD** obejmujący działki i części działek nr 56/1, 56/2, 57/4 i 58 o następujących parametrach w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie, zatwierdzonym uchwałą nr IV/35/15 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 09 lutego 2015 roku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 15 kwietnia 2015 roku poz. 3329):
  - przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

- maksymalna intensywność zabudowy: nie określono;
  - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie określono;
  - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie określono;
  - maksymalna powierzchnia zabudowy: nie określono;
  - maksymalna wysokość zabudowy: nie określono;
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie określono;
  - minimalna liczba miejsc do parkowania: nie określono;
- **1MNU** obejmujący działki i części działek nr 25, 42/1, 42/2, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 54, 55, 56/2, 57/4, 57/5, 57/6, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 69, 70 o następujących parametrach w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie, zatwierdzonym uchwałą nr IV/35/15 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 09 lutego 2015 roku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 15 kwietnia 2015 roku poz. 3329):
- przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
  - maksymalna intensywność zabudowy zgodnie z planem: 1,5;
  - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,5;
  - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie określono;
  - maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
  - maksymalna wysokość zabudowy: maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych 10,0m, natomiast budynków gospodarczych i garażowych 6,0m;
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
  - minimalna liczba miejsc do parkowania: dla zabudowy jednorodzinnej: 1 miejsce do parkowania na jeden dom/ jeden lokal mieszkalny (dopuszcza się miejsce w garażu); dla funkcji usługowej: 1 msc/200 m<sup>2</sup> pow. użytkowej lub 4 msc/10 zatrudnionych; dla obiektów handlowych - 1 msc. na każde 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, z czego nie mniej niż jedno stanowisko dla w/w funkcji usługowych należy przeznaczyć na miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- **Uo** obejmujący działkę nr 53 i część działki nr 25 o następujących parametrach w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie, zatwierdzonym uchwałą nr IV/35/15 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 09 lutego 2015 roku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 15 kwietnia 2015 roku poz. 3329):
- przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej – usługi oświaty;
  - maksymalna intensywność zabudowy zgodnie z planem: 2,8;
  - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2,8;
  - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie określono;
  - maksymalna powierzchnia zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej;
  - maksymalna wysokość zabudowy: maksymalna wysokość budynków usługowych 17,0m, natomiast budynków gospodarczych i garażowych 6,0m;
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
  - minimalna liczba miejsc do parkowania: dla funkcji usługowej: 1 msc/200 m<sup>2</sup> pow. użytkowej lub 4 msc/10 zatrudnionych; dla obiektów handlowych - 1 msc. na każde 50,0 m<sup>2</sup>

powierzchni sprzedaży, z czego nie mniej niż jedno stanowisko dla w/w funkcji usługowych należy przeznaczyć na miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

**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 – nie dotyczy.**

**Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim, zawarte w:**

- miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego: od południa - tereny mieszkaniowe wielorodzinne i dalej wielorodzinne z funkcjami usługowymi, oświatowe; od zachodu - tereny mieszkaniowe z funkcjami usługowymi, tereny usługowe; od północy - tereny mieszkaniowe jednorodzinne i usługowe; od wschodu – tereny mieszkaniowe wielorodzinne i dalej mieszkaniowe jednorodzinne, usługowe;
- decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu: nie stwierdzono;
- decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach: nie stwierdzono;
- uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania: nie stwierdzono;
- miejscowych planach odbudowy: nie stwierdzono;
- mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego: nie stwierdzono;
- nie występują ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim, tj. nie występują:
  - decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej;
  - 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.

**Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim:**

- przebudowa drogi gminnej - ul. Solidarności wraz z przebudową kanalizacji deszczowej;
- przebudowa dróg gminnych - ul. Wąska i ul. Poprzeczna wraz z przebudową skrzyżowania oraz budową kanalizacji deszczowej w ulicy Wąskiej;
- planowana budowa lub rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 579 w Błoniu.

**Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływające na warunki życia (w szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne):**

Bezpośrednie otoczenie terenu przedsięwzięcia deweloperskiego stanowią następujące obiekty wpływające na warunki życia (uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)):

- od strony północnej
  - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - droga osiedlowa: ul. Ogrodowa;
  - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z funkcją usługową;
- od strony południowej
  - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcją usługową;
  - droga publiczna: ul. Nowakowskiego;
  - szkoła podstawowa;
- od strony wschodniej
  - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcją usługową;
  - droga publiczna: ul. Szkolna;
- od strony zachodniej
  - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z funkcją usługową;
  - droga publiczna: ul. Księcia Józefa Poniatowskiego;
  - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z funkcją usługową;
- w bezpośrednim otoczeniu Nieruchomości nie wyznaczono stref ochronnych.

Nieruchomość, na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie posiada dostęp do drogi publicznej:

- ulicy Nowakowskiego – od strony południowej.

### 3.2. INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKÓW

Deweloper prowadzi na Nieruchomości budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (dalej odpowiednio „Budynek A” i „Budynek B”) z garażami podziemnymi oraz zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą pod adresem ul. Nowakowskiego w Błoniu (Budynek A i Budynek B dalej łącznie zwane jako „Budynki”).

Budowa Budynków prowadzona jest na podstawie ostatecznej decyzji Starosty Warszawskiego Zachodniego nr 241/2024 wydanej w dniu 18.03.2024 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę. Decyzja ta jest ostateczna i nie została zaskarżona.

Budynki nie zostały jeszcze wybudowane, w związku z czym nie została wydana decyzja o pozwoleniu na użytkowanie Budynków.

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**.

Poniżej przedstawiono najważniejsze terminy związane z opisywanym przedsięwzięciem deweloperskim:

|                                                      |               |
|------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Termin rozpoczęcia prac budowlanych</b>           | 01.03.2024 r. |
| <b>Planowany termin zakończenia prac budowlanych</b> | 15.12.2025 r. |

|                                                                                                                                                                                   |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości (ustanowienie odrębnej własności lokalu wraz z prawami związanymi w wykonaniu umowy deweloperskiej)</b> | 30.06.2026 r. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|

Przedsięwzięcie Deweloperskie polega na budowie dwóch Budynków – Budynek A i Budynek B, z garażami podziemnymi:

- w Budynku A przewidywanych jest:
  - 80 samodzielnych lokali mieszkalnych usytuowanych na kondygnacjach nadziemnych,
  - garaż usytuowany na kondygnacji podziemnej, który stanowić będzie część nieruchomości wspólnej i w którym znajdować się będzie 112 podziemnych miejsc postojowych, w tym 2 dla osób niepełnosprawnych.
- w Budynku B przewidywanych jest:
  - 118 samodzielnych lokali mieszkalnych usytuowanych na kondygnacjach nadziemnych,
  - garaż usytuowany na kondygnacji podziemnej, który stanowić będzie część nieruchomości wspólnej i w którym znajdować się będzie 169 podziemnych miejsc postojowych, w tym 4 dla osób niepełnosprawnych.

Rozmieszczenie każdego z Budynków na Nieruchomości zostało zobrazowane na rysunku zagospodarowania terenu znajdującym się w części indywidualnej prospektu informacyjnego.

Budynki zostały zaprojektowane o wysokości 15,15 m o pięciu kondygnacjach nadziemnych i jednej kondygnacji podziemnej, jako budynki mieszkalne wielorodzinne.

Główne wejścia do Budynków znajdują się na dziedzińcu wewnętrznym, wejście do dziedzińca jest od strony południowej. Jako komunikację pionową w Budynkach zaprojektowano sześć klatek schodowych wraz z windami. Przewiduje się sześć wind osobowych.

Każdy z Budynków posiada po 1 kondygnacji podziemnej, w której zlokalizowano odpowiednio 112 w Budynku A i 169 w Budynku B miejsc postojowych, niezbędne pomieszczenia techniczne, boksy rowerowe, komórki lokatorskie oraz zbiorniki retencyjne przeznaczone do gromadzenia wód opadowych. Wjazd do garaży znajduje się od strony południowej - z drogi wewnętrznej włączającej się do ul. Nowakowskiego.

Na Nieruchomości od strony południowej oraz dziedzińcu wewnętrznym zlokalizowano 12 miejsc postojowych, w tym 4 miejsca dla osób niepełnosprawnych oraz od strony północno-wschodniej zlokalizowano dodatkowe 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych.

Inwestycja została zaprojektowana jako dostępna dla osób niepełnosprawnych. Wszystkie wejścia do Budynków oraz do pomieszczeń śmietnika usytuowane są na poziomie terenu. Wszystkie kondygnacje Budynków łączą dźwigi osobowe spełniające wymogi transportu osób niepełnosprawnych. Wysokość progów zarówno w terenie, jak i w budynku nie przekracza 2 cm.

Zabudowa została usytuowana w następujących odległościach od granic działek oraz obiektów sąsiednich:

- od strony północnej: minimum 10,70 m od granicy działki;

- od strony wschodniej: 12,50 m od granicy działki;
- od strony południowej: 6,00 m od granicy działki;
- od strony zachodniej: 7,10 m od granicy działki;

Odległość pomiędzy Budynkami jest następująca: Budynek A i Budynek B zaprojektowano jako przylegające do siebie.

Ostateczna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych zostanie ustalona w drodze obmiaru powykonawczego. Pomiar lokali zostanie dokonany w oparciu o polską normę PN-ISO 9836:2022-07.

### **3.3. FINANSOWANIE PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO I ŚRODKI OCHRONY NABYWCÓW**

Przedsięwzięcie deweloperskie zostanie sfinansowane z następujących źródeł:

- Środki własne – 50%,
- Środki z wpłat nabywców lokali – 50 %.

Sposób oraz procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego może zmieniać się wraz z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego.

W celu zagwarantowania bezpieczeństwa środków inwestowanych przez nabywców związku z realizacją przez Dewelopera przedsięwzięcia deweloperskiego oraz w celu realizacji obowiązku wynikającego z art. 6 Ustawy, Deweloper oświadcza, że zawarł z bankiem pod firmą mBank spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Prosta 18, 00-850 Warszawa, wpisanym do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000025237 (zwanym dalej „Bankiem Prowadzącym Rachunek” lub „Bankiem”) umowę otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego (zwaną dalej „Umową Rachunku Powierniczego”), a z Ustawy, Umowy Rachunku Powierniczego i Regulaminu Otwierania, Prowadzenia i Zamykania Mieszkaniowych Rachunków Powierniczych w Banku wynika m.in., że:

- 1) Umowa Rachunku Powierniczego została zawarta w związku z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Błotnia Enklawa” budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych oznaczonych symbolami A i B zlokalizowanych w Błotniu przy ulicy Nowakowskiego, aby zapewnić ochronę wpłat dokonywanych na podstawie umów deweloperskich oraz innych umów objętych Ustawą, zawieranych w formie aktów notarialnych między Deweloperem a nabywcami,
- 2) Bank bez zbędnej zwłoki otwiera dla Dewelopera otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, zwany dalej „Rachunkiem”, na którym ewidencjonuje wpłaty i wypłaty - odrębnie dla każdego nabywcy w powiązaniu z lokalem mieszkalnym, a na żądanie nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy deweloperskiej, której stroną jest nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat,
- 3) nabywca dokonuje wpłat na Rachunek zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego,

- 4) wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego, określonych w Harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego,
- 5) nabywca dokonuje wpłat na Rachunek po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego; Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego,
- 6) Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z Rachunku w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego,
- 7) Rachunek prowadzony w walucie PLN,
- 8) koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera,
- 9) Bank realizuje dyspozycję wypłaty Dewelopera po stwierdzeniu, że warunki wypłaty określone w Umowie Rachunku Powierniczego oraz Regulaminie Otwierania, Prowadzenia i Zamykania Mieszkaniowych Rachunków Powierniczych w mBanku S.A. (stanowiących załącznik do Umowy Rachunku Powierniczego) zostały spełnione,
- 10) w związku z realizacją przez Dewelopera umowy deweloperskiej Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone na Rachunek:
  - a) nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej oraz
  - b) po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w złożonym w Banku harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny lokalu mieszkalnego,
- 11) kwotę należną za realizację ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego Bank wypłaca Deweloperowi po otrzymaniu 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; jeśli w akcie notarialnym nie zamieszczono dyspozycji wypłaty środków, to konieczne będzie złożenie „Dyspozycji wypłaty wraz z aktem notarialnym z umową przeniesienia własności”,
- 12) Umowa Rachunku Powierniczego zawarta została na czas oznaczony do dnia zamknięcia Rachunku,
- 13) Bank zamyka Rachunek i rachunek do obsługi przedsięwzięcia niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia Dewelopera, że:
  - a) przeniósł prawa z ostatniej umowy deweloperskiej albo umowy objętej Ustawą w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego, oraz
  - b) lokale mieszkalne pozostałe w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego, nie będą w przyszłości przedmiotem umów deweloperskich ani umów objętych Ustawą,
- 14) Umowa Rachunku Powierniczego nie może ulec zmianie bez zgody nabywcy, z wyjątkiem oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na Rachunku,
- 15) Deweloper w treści umowy deweloperskiej przyporządkowuje nabywcy wirtualny numer mieszkaniowego rachunku powierniczego odrębnie dla każdego lokalu mieszkalnego, wygenerowany zgodnie z treścią umowy o korzystanie z produktu Collect,

- 16) środki pieniężne wpłacone na Rachunek na podstawie umowy deweloperskiej Bank blokuje od momentu ich wpłaty do czasu:
  - a) realizacji dyspozycji Dewelopera wypłaty środków pieniężnych na rachunek Dewelopera, lub ich zwrotu nabywcy,
- 17) Deweloper zobowiązał się zawiadomić Bank o zakończeniu realizacji każdego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego (w tym zgodnie z kolejnością określoną tym harmonogramem),
- 18) aby stwierdzić zakończenie danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, Bank przeprowadza czynności kontrolne przewidziane w Ustawie; Deweloper zobowiązał się umożliwić Bankowi, a także osobie z odpowiednimi uprawnieniami budowlanymi, dokonanie kontroli,
- 19) Bank dokonuje kontroli bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie do 21 dni roboczych dla Banku, od dnia otrzymania kompletnego zawiadomienia o zakończeniu realizacji etapu przedsięwzięcia deweloperskiego,
- 20) w ramach kontroli Bank, w tym wyznaczona przez Bank osoba z odpowiednimi uprawnieniami budowlanymi, uzyskuje prawo wglądu oraz kontroli dokumentacji związanej z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego i rachunków Dewelopera,
- 21) środki pieniężne wpłacone na mieszkaniowy rachunek powierniczy na podstawie umowy deweloperskiej nie podlegają zajęciu w razie wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko Deweloperowi,
- 22) jeśli ogłoszono upadłość Dewelopera lub otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego środki zgromadzone na Rachunku wchodzi w skład odrębnej masy upadłości, która służy zaspokojeniu w pierwszej kolejności roszczeń nabywców lokali mieszkalnych, objętych przedsięwzięciem deweloperskim,
- 23) w przypadku upadłości Banku Deweloper w terminie 30 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a, b lub c ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji wobec Banku, zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową (zwaną dalej „kasą”); (środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez Bank do nowego banku lub kasy), następnie w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą, Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i przekazuje nabywcy oświadczenie innego banku lub kasy, że rachunek ten jest rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy; nabywca może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na Rachunek do czasu wykonania przez Dewelopera tego obowiązku,
- 24) prawo wypowiedzenia Umowy Rachunku Powierniczego przysługuje wyłącznie Bankowi, z przyczyn wskazanych w §39 ust. 2 Regulaminu Otwierania, Prowadzenia i Zamykania Mieszkaniowych Rachunków Powierniczych w MBank S.A.; termin wypowiedzenia Umowy Rachunku Powierniczego wynosi 60 dni; bieg terminu wypowiedzenia liczy się od dnia doręczenia wypowiedzenia Deweloperowi; termin wypowiedzenia może być krótszy, jeśli przed jego upływem Deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą,

- 25) Bank przekazuje informację nabywcy o terminie, w którym wypowiedział Umowę Rachunku Powierniczego,
- 26) w przypadku wypowiedzenia Umowy Rachunku Powierniczego Deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem lub inną kasą 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,
- 27) środki zgromadzone na likwidowanym Rachunku Bank niezwłocznie przekazuje na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez Dewelopera w innym banku lub kasie, po przedstawieniu przez Dewelopera oświadczenia z tego banku lub z tej kasy potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy,
- 28) w przypadku gdy Deweloper nie przedstawi oświadczenia banku lub kasy, o którym mowa w pkt 27 powyżej, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia Umowy Rachunku Powierniczego, Bank niezwłocznie zwraca nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku
- 29) podstawą wypłaty środków do innego banku lub kasy, jest dyspozycja Dewelopera, która zostanie zrealizowana przez Bank, jeśli Bank otrzyma:
  - a) umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, którą Deweloper zawarł z innym bankiem lub kasą, albo
  - b) oświadczenie innego banku kasy, które potwierdza, że Deweloper zawarł z innym bankiem lub kasą, umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego,
- 30) jeśli Deweloper nie przedstawi dokumentów, o których mowa punkcie powyżej, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia Umowy Rachunku Powierniczego, Bank bez zbędnej zwłoki zwróci nabywcom środki, które znajdują się na tym rachunku, na rachunek podany w oświadczeniu nabywcy.

Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny wynosi 0,45%.

### 3.4. HARMONOGRAM PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

| Lp. | Etap    | Opis - Budynek                                                                                                                                                                                  | Termin realizacji | Procentowy szacunkowy podział kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego |
|-----|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | I etap  | <b>Budynek A i Budynek B:</b><br>Zakup gruntu.<br>Zatwierdzona dokumentacja projektowa.<br>Prawomocne pozwolenie na budowę, ogrodzenie placu budowy.                                            | 31.03.2024 r.     | 20%                                                                                                                |
| 2   | II etap | Wyburzenie budynków oraz uprzątnięcie działki.<br><b>Budynek A:</b><br>Wykonanie wykopu, zabezpieczenia wykopu, płyty fundamentowej oraz konstrukcji garażu bez otworów technologicznych - 50%. | 30.05.2024 r.     | 10 %                                                                                                               |

|   |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |               |      |
|---|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------|
| 3 | III etap  | <p><b>Budynek A:</b><br/>Wykonanie konstrukcji garażu bez otworów technologicznych. Wykonanie konstrukcji budynku do kondygnacji 3.</p> <p><b>Budynek B</b><br/>Wykonanie wykopu i zabezpieczenia wykopu.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 30.08.2024 r. | 10 % |
| 4 | IV etap   | <p><b>Budynek A:</b><br/>Zakończenie stanu surowego konstrukcji budynku wraz z otworami technologicznymi.<br/>Zakończenie robót murowych bez zamurowania szachów instalacyjnych. Zakończenie izolacji dachu.</p> <p><b>Budynek B:</b><br/>Wykonanie konstrukcji garażu bez otworów technologicznych.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 31.10.2024 r. | 10 % |
| 5 | V etap    | <p><b>Budynek A</b><br/>Zakończenie robót murowych tj. zamurowanie szachów instalacyjnych. Zakończanie montażu okien PCV. Zakończenie izolacji stropu garażu wełną mineralną.<br/>Roboty instalacyjne - 30 %.</p> <p><b>Budynek B:</b><br/>Wykonanie konstrukcji budynku do kondygnacji 4. Wykonane robót murowych w garażu i na parterze bez zmurowania szachów instalacyjnych.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 31.01.2025 r. | 10 % |
| 6 | VI etap   | <p><b>Budynek A</b><br/>Zakończenie izolacji przeciwwodnej patio. Zakończenie izolacji termicznej na klatkach schodowych.<br/>Roboty instalacyjne - 60%.</p> <p><b>Budynek B</b><br/>Zakończenie stanu surowego konstrukcji budynku bez otworów technologicznych.<br/>Zakończenie robót murowych bez zamurowania szachów instalacyjnych. Zakończenie izolacji dachu, izolacji stropu garażu wełną mineralną, montażu okien.<br/>Roboty instalacyjne - 30%.</p>                                                                                                                                                                                                                                                        | 30.04.2025 r. | 10 % |
| 7 | VII etap  | <p><b>Budynek A</b><br/>Zakończenie prac elewacyjnych, wykonywania tynków wewnętrznych i posadzek, prac na balkonach tj. ułożenie płyt gresowych, wykonanie balustrad, montaż balustrad wewnętrznych na klatkach schodowych, montaż drzwi do mieszkań, wind.<br/>Roboty instalacyjne - 80%.</p> <p><b>Budynek B</b><br/>Zakończenie stanu surowego konstrukcji budynku wraz z otworami technologicznymi. Zakończenie robót murowych tj. zamurowanie szachów instalacyjnych oraz izolacji przeciwwodnej patio.<br/>Roboty instalacyjne - 70%.</p>                                                                                                                                                                      | 31.07.2025 r. | 10 % |
| 8 | VIII etap | <p><b>Budynek A</b><br/>Zakończenie układania płytek na klatkach schodowych, montaż stolarki aluminiowej, wykonanie komór lokatorskich wraz z boksami na rowery, wykonani posadzek żywicznych w garażu, przyłączy do budynku, malowanie klatek schodowych.<br/>Roboty instalacyjne - 90%.</p> <p><b>Budynek B</b><br/>Zakończenie prac elewacyjnych, izolacji termicznej na klatkach schodowych, wykonywania tynków wewnętrznych i posadzek, prac na balkonach tj. ułożenie płyt gresowych, wykonanie balustrad, montaż balustrad wewnętrznych na klatkach schodowych, montażu wind, wykonania komór lokatorskich wraz z boksami na rowery, wykonani posadzek żywicznych w garażu.<br/>Roboty instalacyjne - 90%.</p> | 30.09.2025 r. | 10 % |
| 9 | IX etap   | <p><b>Budynek A i Budynek B</b><br/>Zakończenie robót drogowych i zagospodarowania terenu.<br/>Zakończenie prac wykończeniowych w Budynku B: montaż</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 15.12.2025 r. | 10 % |

|  |  |                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
|  |  | drzwi do mieszkań, stolarki aluminiowej, zabudowy szachów i drzwi wejściowych.<br>Roboty instalacyjne - 100%.<br>Wpis kierownika budowy do Dziennika Budowy oświadczający o zakończeniu budowy. |  |  |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

### 3.5. WALORYZACJA CENY

Deweloper nie zakłada możliwości waloryzacji ceny nabycia lokalu.

Cena może ulec zmianie w zakresie wynikającym ze zmian w stawkach podatku VAT, przy czym Deweloper w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia wejścia w życie przepisów zmieniających obowiązujące stawki podatku VAT powiadomi nabywcę o zmianie, wraz z podaniem nowej ceny, zaś powiadomienie to zostanie wysłane listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub pocztą elektroniczną na adres e-mail nabywcy wskazany w umowie deweloperskiej, na co Nabywca wyraża zgodę.

W przypadku, gdy w wyniku zmiany stawki podatku VAT cena ulegnie zmianie w ten sposób, że nabywca będzie zobowiązany do dopłaty, nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o odpowiedniej korekcie ceny.

Jeżeli zmiana ceny następuje w związku ze zmniejszeniem wysokości stawki podatku od towarów i usług, wówczas pozostałe do zapłaty części ceny ulegają zmniejszeniu zgodnie ze zmianą wysokości stawki podatku od towarów i usług.

Jeżeli nabywca nie odstąpi od umowy deweloperskiej będzie on zobowiązany dokonać dopłaty w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania zawiadomienia o korekcie ceny.

### 3.6. WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ PRZEZ NABYWCĘ

Nabywca ma prawo również odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadkach przewidzianych w art. 43 ust. 1 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; dalej: „Ustawa”), tj.:

- 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy,
- 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy (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),
- 3) jeżeli Deweloper nie doręczył nabywcy, zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy, 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, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy deweloperskiej,

- 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego,
- 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie określonym w umowie deweloperskiej,
- 7) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową, w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy (tj. w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez Bank),
- 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 (tj. w przypadku upadłości Banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy obowiązku poinformowania nabywcy przez Dewelopera na papierze lub innym trwałym nośniku w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową, o dokonanej zmianie i przekazania mu oświadczenia innego banku lub spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej, potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy),
- 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego 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 deweloperskiej na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.

W przypadkach, o których mowa w pkt. 1-5 powyżej, nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.

W przypadku, o którym mowa w pkt. 6 powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej, nabywca wyznaczy Deweloperowi 120-dniowy termin do przeniesienia praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.

W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.

W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8 powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.

W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9 powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy, tj. informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a, b lub c ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji wobec Banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy dla przedsięwzięcia deweloperskiego.

W każdym przypadku oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę nabywcy, w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, na wykreślenie z ksiąg wieczystych odpowiednich roszczeń, które zostaną wpisane – w działach III ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości – na rzecz nabywcy, w związku z zawarciem umowy deweloperskiej.

### **3.7. WARUNKI ODSZTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ PRZEZ DEWELOPERA**

Deweloper ma prawo – stosownie do postanowień art. 43 ust. 7 i 8 Ustawy – odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku:

- 1) niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie deweloperskiej, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej,
- 2) niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera na podstawie pkt 1) i 2) powyżej, nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę, w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, na wykreślenie odpowiednich roszczeń, z działów III ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości i doręczyć Deweloperowi taki dokument, w terminie 14 dni od dnia doręczenia nabywcy oświadczenia woli Dewelopera o odstąpieniu od umowy deweloperskiej.

### **3.8. INNE INFORMACJE**

Informacja o:

- 1/ 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 - nie dotyczy;
- 2/ w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 Ustawy, 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 - nie dotyczy.

W siedzibie Dewelopera osoby zainteresowane zawarciem umowy deweloperskiej w godzinach pracy biura w dniach od poniedziałku do piątku w godzinach 10:00 – 18:00, po wcześniejszym umówieniu się telefonicznym, mogą zapoznać się z:

- aktualnym stanem ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie;
- aktualnym odpisem z Krajowego Rejestru Sądowego Dewelopera;
- kopią pozwolenia na budowę (po jej uzyskaniu);
- sprawozdaniami finansowymi Dewelopera za ostatnie dwa lata;
- projektem budowlanym (po jego sporządzeniu);
- decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu – jeżeli dotyczy;
- zaświadczeniem o samodzielności lokalu – jeżeli dotyczy;
- aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu – jeżeli dotyczy;
- dokumentem potwierdzającym:
  - 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 jednorodzinny 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 - jeżeli dotyczy;
  - w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 Ustawy, 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 – jeżeli dotyczy.

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Prowadzącym Rachunek, 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 Prowadzącego Rachunek,
- 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 Prowadzący Rachunek korzysta także z następujących znaków towarowych: mBank.

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

## **II. CZĘŚĆ INDYWIDUALNA**

### **1. CENA**

#### **1.1. LOKALE**

Cena lokalu mieszkalnego, cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego oraz powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego podane są w Załączniku nr 3 do prospektu informacyjnego – Cena Sprzedaży.

Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości (ustanowienie odrębnej własności lokalu wraz z prawami związanymi w wykonaniu umowy deweloperskiej) – 30.06.2026 r.

Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego – nie dotyczy.

Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego – nie dotyczy.

Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym – nie dotyczy.

Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego – nie dotyczy.

Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego – nie dotyczy.

## **1.2. PODZIEMNE MIEJSCE POSTOJOWE**

Cena prawa do korzystania z podziemnego miejsca postojowego podana jest w Załączniku nr 3 do prospektu informacyjnego - Cena Sprzedaży.

## **1.3. BOKSY ROWEROWE**

Cena prawa do korzystania z boksu rowerowego podana jest w Załączniku nr 3 do prospektu informacyjnego - Cena Sprzedaży.

Boksy rowerowe przeznaczone są do przechowywania rowerów, z wyłączeniem możliwości składowania w nich w szczególności pojazdów mechanicznych, materiałów i urządzeń łatwopalnych lub niebezpiecznych.

## **1.4. KOMÓRKI LOKATORSKIE**

Cena prawa do korzystania z komórki lokatorskiej podana jest w Załączniku nr 3 do prospektu informacyjnego - Cena Sprzedaży.

# **2. OKREŚLENIE POŁOŻENIA ORAZ ISTOTNYCH CECH BUDYNKU**

## **2.1. ZAGOSPODAROWANIE TERENU**

Położenie Budynków oraz zagospodarowanie terenu określa Załącznik nr 4 do prospektu informacyjnego – Zagospodarowanie Terenu.

## **2.2. LICZBA KONDYGNACJI**

Budynek składa się z pięciu kondygnacji nadziemnych i z jednej kondygnacji podziemnej.

## **2.3. TECHNOLOGIA WYKONANIA**

Część nadziemną zaprojektowano w technologii szkieletowej, monolitycznej z wypełnieniami murowanymi ścian osłonowych tj. elementy żelbetowe stanowią konstrukcję budynku.

Część podziemną zaprojektowano w technologii żelbetowej monolitycznej; całość podziemia zostanie wykonana w technologii betonu wodoszczelnego, tj. białej wanny. Część pomieszczeń technicznych wydzielono ścianami murowanymi.

Fundamenty: żelbetowa monolityczna płyta fundamentowa o zmiennej grubości.

Ściany podziemia: żelbetowe, monolityczne; ściany zewnętrzne: ocieplone styropianem o zwiększonej odporności na wodę do głębokości poniżej strefy przemarzania.

Słupy konstrukcyjne: żelbetowe monolityczne.

Pochylnie zjazdowe do garaży (droga wewnętrzna, rampy): płyta żelbetowa monolityczna z wykończeniem kostka betonową.

Stropy: konstrukcja żelbetowa monolityczna, stropy garażów w obrysie części mieszkalnej izolowane termicznie wełną lamelową i wykończone tynkiem mineralnym.

Balkony: żelbetowe płyty na łącznikach systemowych, warstwa wierzchnia - płyty na buzonach lub nawierzchnia żywiczna.

Tarasy na kondygnacjach wyższych: izolowane termicznie, warstwa wierzchnia - płyty na buzonach.

Powierzchnie utwardzone w ogródkach: płyty betonowe lub gresowe.

Biegi schodowe: żelbetowe monolityczne; balustrady – stalowe, malowane proszkowo.

Ściany zewnętrzne: żelbetowe i murowane, ocieplenie - styropian, wełna mineralna.

Ściany wewnętrzne: żelbetowe i murowane.

Ściany wewnętrzne działowe: murowane z bloczków gipsowych lub silikatowych.

Ściany wydzielające boksy rowerowe w garażu: metalowe, ażurowe, z drzwiami ażurowymi, do wysokości ok. 2,20 m.

Nadproża: żelbetowe monolityczne oraz jako obniżone wieńce.

Obudowa kominów i szachtów instalacyjnych w mieszkaniach, korytarzach i na klatkach schodowych: murowane z bloczków gipsowych lub silikatowych.

Dach: płyta żelbetowa, izolacja termiczna (styropian), pokrycie z papy termozgrzewalnej.

Wentylacja mieszkań: mechaniczna.

Tynki wewnętrzne: gipsowe kat. III – nie dotyczy ścianek z bloczków gipsowych.

Tynki wewnętrzne w pomieszczeniach łazienek, wc oraz pralni: gipsowe, wykonywane na suficie ( na gładko) oraz (na „ostro”) na ścianach murowanych z cegły silikatowej, ceramicznej lub elementach żelbetowych.

## **2.4. STANDARD PRAC WYKOŃCZENIOWYCH W CZĘŚCI WSPÓLNEJ BUDYNKÓW I TERENIE WOKÓŁ NICH, STANOWIĄCYM CZĘŚĆ WSPÓLNĄ NIERUCHOMOŚCI**

Stolarka drzwiowa:

Stolarka drzwiowa wejściowa do Budynku: aluminiowa, przeszklona.

Stolarka drzwiowa wewnątrzkatkowa (drzwi wejściowe do mieszkań): antywłamaniowe, klasy co najmniej RC3.

Drzwi do klatki schodowej: stalowe w części podziemnej, aluminiowe w części nadziemnej.

Stolarka drzwiowa do pomieszczeń technicznych: stalowa, malowana proszkowo.

Bramy garażowe: podnoszone segmentowe, wyposażone w automatykę do otwierania, sterowane zdalnie np. pilotem.

Dostęp na patio: szlaban ramieniowy, wyposażony w automatykę do otwierania, sterowane zdalnie np. pilotem.

Elewacja: tynki cienkowarstwowe, okładziny dekoracyjne lub okleiny dekoracyjne, tynki dekoracyjne, bonie.

Balustrady balkonów i tarasów: stalowe z wypełnieniem szklanym lub tralkowym, zgodnie z projektem.

Klatka schodowa:

Schody (komunikacji ogólnej): konstrukcja żelbetowa, wykończenie – płytki gresowe, balustrady – stalowe, malowane proszkowo.

Ściany pokryte tynkiem gipsowym lub ocieplone wełną z wykończeniem tynkiem na siatce, malowane.

Posadzki: gres.

Sufity, spód oraz boki biegów schodowych: tynki malowane. Lokalne zabudowy sufitami podwieszonymi.

Korytarze piętrowe:

Ściany pokryte tynkiem gipsowym lub ocieplone wełną z wykończeniem tynkiem na siatce, pomalowane.

Drzwi wejściowe do lokali mieszkaniowych o wysokości ok. 200 cm, ozdobione elementami dekoracyjnymi; numer lokalu zlokalizowany na portalu.

Posadzki: gres.

Sufity: tynk gipsowy malowany. Lokalne zabudowy sufitami podwieszonymi.

Posadzki pomieszczeń technicznych: żywica lub gres.

Śmietnik: posadzki – gres, ściany – gres lub farba zmywalna.

Instalacje:

Instalacje oświetlenia klatek schodowych.

Instalacje domofonowe .

Monitoring – strefy wejść do budynków, wjazdów do garaży oraz patio.

Instalacje RTV, internet, telefoniczne (okablowanie).

Windy: elektryczne.

Instalacje wentylacji: mechaniczna lub grawitacyjna w pomieszczeniach technicznych i na klatkach schodowych.

Instalacje ogrzewania: grzejniki płytowe i drabinkowe (łazienki) zasilane z wężła ciepłego podłączonego do ciepłowniczej sieci miejskiej, lokalnie grzejniki elektryczne.

Zagospodarowanie terenu: dojazd do garaży i na patio, chodniki, oświetlenie terenu, ogrodzenie ogródków lokatorskich, tereny zieleni, część rekreacyjna, plac zabaw, wiata rowerowa, stacja transformatorowa, oświetlenie, alternatywnie agregat prądotwórczy zasilania rezerwowego, częściowe ogrodzenie terenu, ujęcia wody do podlewania zieleni wspólnej w patio, parking dla 15 samochodów. Wjazd na patio chroniony szlabanem.

Dojście do budynku: wykonane z kostki betonowej lub/i płyt betonowych.

Zjazd do garaży, tj. rampa wykonana jako płyta żelbetowa monolityczna, wykończona kostką betonową.

Stolarka okienna lokali mieszkalnych: pcv okleinowane jednostronnie.

Standard prac wykończeniowych pomieszczeń technicznych:

Ściany wydzielające pomieszczenia murowane lub żelbetowe.

Sufity: stropy żelbetowe w obrysie części mieszkalnej izolowane termicznie wełną lamelową, wykończone tynkiem mineralnym.

Posadzki: nawierzchnie wykończone żywicą lub gresem.

Drzwi: stalowe, wg wymagań ppoż.

Instalacje – wentylacja mechaniczna, oprawy oświetleniowe.

## **2.5. STANDARD PRAC WYKOŃCZENIOWYCH GARAŻY**

Ściany zewnętrzne i słupy konstrukcyjne: żelbetowe.

Ściany wewnętrzne: murowane oraz żelbetowe, częściowo izolowane termicznie wełną z wykończeniem tynkiem na siatce.

Trzony komunikacyjne: izolowane termicznie wełną z wykończeniem tynkiem na siatce.

Sufity: stropy żelbetowe w obrysie części naziemnej izolowane termicznie wełną lamelową i wykończone tynkiem mineralnym.

Wykończenie elementów żelbetowych, tj. ścian, słupów, stropów, nie izolowanych termicznie – bez malowania, naturalna struktura betonu konstrukcyjnego.

Posadzki:

Nawierzchnie wykończone żywicą ze spadkami w kierunku odwodnień.

Odwodnienia: liniowe, frezowane, bezspadkowe.

Pochylnia zjazdowa do garaży (rampa): wykończona kostką betonową.

Podziemne miejsca postojowe: wyznaczone farbą drogową na posadzce.

Drzwi: stalowe, wg wymagań p.poz.

Bramy garażowe: podnoszone segmentowe, wyposażone w automatykę do otwierania, sterowane zdalnie np. pilotem.

Instalacje:

Instalacje wentylacji: mechaniczna strumieniowa, lokalnie kanałowa z systemem detekcji CO i LPG.

Instalacje elektryczne: oświetleniowe - sterowane czujkami ruchu, wejścia do trzonów komunikacyjnych objęte kontrolą dostępu.

Instalacje kanalizacji: odwodnieniowe z separatorami substancji ropopochodnych.

Posadzki pomieszczeń technicznych w garażu: żywica lub gres.

Boksy rowerowe: wygrodenia metalowe, ażurowe, do ok. 2,20 m. Posadzki wykończone żywicą.

Komórki lokatorskie:

Ściany komórek murowane jako ażurowe lub żelbetowe lub stalowe ażurowe.

Drzwi stalowe pełne lub ażurowe.

Instalacja elektryczna oświetleniowa – wg projektu.

## **2.6. STANDARD PRAC WYKOŃCZENIOWYCH KOMÓREK LOKATORSKICH**

Ściany: Ściany zewnętrzne oraz wydzielające komórki z przestrzeni hali garażowej – żelbetowe lub murowane. Ściany wewnętrzne komórek – ażurowe, murowane lub stalowe.

Sufity: stropy żelbetowe w obrysie części mieszkalnej izolowane termicznie wełną lamelową i wykończone tynkiem mineralnym.

Posadzki: nawierzchnie wykończone żywicą lub gresem.

Drzwi:

Drzwi wydzielające komórki z przestrzeni hali garażowej lub od klatki schodowej - stalowe, wg wymagań p.poż.

W przypadku grupy komórek lokatorskich drzwi pomiędzy komórkami a komunikacją – metalowe, ażurowe, wyposażone w zamek.

Instalacje: instalacja elektryczna oświetleniowa, wentylacja kanałowa.

## **2.7. STANDARD PRAC WYKOŃCZENIOWYCH BOKSÓW ROWEROWYCH**

Ściany: Ściany zewnętrzne oraz wydzielające boksy z przestrzeni hali garażowej – metalowe, ażurowe, do wysokości ok. 2,20 m.

Sufity: stropy żelbetowe w obrysie części mieszkalnej izolowane termicznie wełną lamelową i wykończone tynkiem mineralnym.

Posadzki: nawierzchnie wykończone żywicą ze spadkami w kierunku odwodnień.

Drzwi: ażurowe, stalowe, rozwierne bądź przesuwne, wyposażone w zamek.

Instalacje: wentylacja strumieniowa przestrzeni hali garażowej - cyrkulacja powietrza przez ściany ażurowe.

## **2.8. LICZBA LOKALI W BUDYNKACH**

Budynek A składać się będzie z 80 lokali mieszkalnych, a Budynek B z 118 lokali mieszkalnych.

## **2.9. LICZBA MIEJSC GARAŻOWYCH I POSTOJOWYCH**

Liczba miejsc postojowych w garażu podziemnym w Budynku A wynosi 112 a Budynku B wynosi 169.

Liczba naziemnych miejsc postojowych ogólnodostępnych wynosi 15.

## **2.10. DOSTĘPNE MEDIA W BUDYNKU**

W Budynkach przewidziano następujące instalacje:

- instalacja centralnej ciepłej wody,
- instalacja zimnej wody,
- instalacja kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- instalacja wodociągowa przeciwpożarowa,
- instalacja wentylacji mechanicznej w garażu,
- instalacja wentylacji wspomaganej mechanicznie w mieszkaniach,
- instalacja elektroenergetyczna
- instalacja odgromowa
- instalacja oddymiania klatek schodowych
- instalacja oddymiania hali garażu
- system sygnalizacji pożaru
- instalacja teletechniczna w zakresie:
  - instalacja telefoniczna i światłowodowa,
  - instalacja telewizyjna,
  - instalacja domofonowa.

## **2.11. DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ**

Nieruchomość, na której realizowane jest Przedsięwzięcie Deweloperskie posiada dostęp do drogi publicznej:

- ulicy Nowakowskiego – od strony południowej.

### **3. OKREŚLENIE USYTUOWANIA LOKALU MIESZKALNEGO W BUDYNKU**

#### **3.1. RZUTY GARAŻY**

Rzuty garaży zawierające usytuowanie podziemnych miejsc postojowych określa Załącznik nr 2 do prospektu informacyjnego – Rzuty Kondygnacji i Układy Pomieszczeń w Budynkach.

Usytuowanie podziemnych komórek lokatorskich w Budynkach określa Załącznik nr 2 do prospektu informacyjnego – Rzuty Kondygnacji i Układy Pomieszczeń w Budynkach.

Usytuowanie Boksów rowerowych w Budynku określa Załącznik nr 2 do prospektu informacyjnego – Rzuty Kondygnacji i Układy Pomieszczeń w Budynku.

#### **3.2. RZUT PARTERU**

Rzut parteru określa Załącznik nr 2 do prospektu informacyjnego – Rzuty Kondygnacji i Układy Pomieszczeń w Budynkach.

Usytuowanie naziemnych miejsc postojowych określa Załącznik nr 4 do prospektu informacyjnego – Zagospodarowanie Terenu.

#### **3.3. RZUT PIERWSZEGO PIĘTRA**

Rzut pierwszego piętra określa Załącznik nr 2 do prospektu informacyjnego – Rzuty Kondygnacji i Układy Pomieszczeń w Budynkach.

#### **3.4. RZUT DRUGIEGO PIĘTRA**

Rzut drugiego piętra określa Załącznik nr 2 do prospektu informacyjnego – Rzuty Kondygnacji i Układy Pomieszczeń w Budynkach.

#### **3.5. RZUT TRZECIEGO PIĘTRA**

Rzut trzeciego piętra określa Załącznik nr 2 do prospektu informacyjnego – Rzuty Kondygnacji i Układy Pomieszczeń w Budynkach.

#### **3.6. RZUT CZWARTEGO PIĘTRA**

Rzut czwartego piętra określa Załącznik nr 2 do prospektu informacyjnego – Rzuty Kondygnacji i Układy Pomieszczeń w Budynkach.

#### **3.7. USYTUOWANIE LOKALU MIESZKALNEGO W BUDYNKU**

Usytuowanie lokalu mieszkalnego w budynku określa Załącznik nr 5 do prospektu informacyjnego – Usytuowanie i Specyfikacja Lokalu Mieszkalnego w budynku.

### **4. OKREŚLENIE POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ, UKŁADU POMIESZCZEŃ ORAZ ZAKRESU I STANDARDU PRAC WYKOŃCZENIOWYCH**

#### **4.1. POWIERZCHNIA LOKALI**

Powierzchnia zabudowy dla Budynku A wynosi 1 216,17 m<sup>2</sup>.

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w Budynku A wynosi 3 947,88 m<sup>2</sup>.

Powierzchnia zabudowy dla Budynku B wynosi 1983,46 m<sup>2</sup>.

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w Budynku B wynosi 6 142,34 m<sup>2</sup>.

#### 4.2. POWIERZCHNIA I UKŁAD POMIESZCZEŃ LOKALU

Układ lokalu i powierzchnię pomieszczeń określa Załącznik nr 5 do prospektu informacyjnego – Usytuowanie i Specyfikacja Lokalu Mieszkalnego w budynku.

#### 4.3. ZAKRES I STANDARD PRAC WYKOŃCZENIOWYCH

| Element                          | Standard prac wykończeniowych                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Drzwi wejściowe                  | Antywłamaniowe klasy min. RC3.<br>W standardzie jeden zamek antywłamaniowy.<br>W standardzie drzwi wyposażone w sztywny łańcuch oraz wizjer.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Ściany wewnętrzne                | Międzylokalowe – konstrukcyjne żelbetowe oraz murowane z bloczków silikatowych lub betonowych o grubości 18 cm. W ścianach zabronione jest wykonywanie wszelakich bruzd i otworów za wyjątkiem puszek elektrycznych. Podejścia wod.-kan. wykonane są przez dewelopera naściennie, dodatkowe bruzdy w ścianach są zabronione.<br>Ściany oddzielające od dróg komunikacji ogólnej – konstrukcyjne żelbetowe gr 18 cm oraz murowane z bloczków ceramicznych o grubości 24 cm, ocieplone od strony komunikacji. W ścianach zabronione jest wykonywanie wszelakich bruzd za wyjątkiem puszek elektrycznych. Podejścia wod.-kan. wykonane są przez dewelopera naściennie, dodatkowe bruzdy w ścianach są zabronione.<br>Ściany wewnętrzne działowe – murowane gipsowe lub silikatowe.<br>W miejscach wskazanych w projekcie ściany żelbetowe.<br>Tynk gipsowy kat. III, nakładany maszynowo – nie dotyczy ścian z bloczków gipsowych. Styki ścian z różnych materiałów z dylatacjami - do uzupełnienia masą trwale elastyczną przez nabywcę.<br>W łazienkach oraz pom. wc - tynk gipsowy na suficie oraz w miejscu występowania ścian murowanych i żelbetowych |
| Sufity                           | Tynk gipsowy kat. III. nakładany maszynowo.<br>Dopuszczalne, maksymalne, ugięcie stropu wg. Norm – L/250.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Posadzki                         | Wylewki cementowe zacierane mechanicznie. Pozostawione 2 cm na warstwę wykończenia, realizowana przez nabywcę lokalu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Okna i drzwi balkonowe           | Stolarka PVC z okleiną.<br>Okna rozwierane lub/i uchylne, wg wskazań projektu.<br>Nawiewniki naramowe.<br>Parapety wewnętrzne – brak (dobiera i montuje nabywca lokalu - montaż należy wykonać bez naruszania izolacji termicznej pod ramą okienną).<br>Parapety zewnętrzne – np. z blachy powlekanej i/lub z płyt betonowych.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Otwory drzwiowe wewnątrzlokalowe | Otwory przygotowane do montażu ościeżnic i skrzydeł drzwiowych (ościeża nieobrobione, nietynkowane). W ścianach wewnętrznych otwory                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                          | drzwiowe o wymiarach min. 92 cm x 207 cm, wysokość liczona pomiędzy wierzchem projektowanej wykończonej na gotowo posadzki a spodem nadproża drzwiowego.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Kuchnie                  | Instalacja kanalizacji - podejście instalacyjne do zamontowania urządzeń (zlewozmywak, zmywarka, umywalka), niezabudowane, naścienne.<br>Instalacja wodna - podejścia instalacyjne do zamontowania urządzeń (kran, zmywarka), niezabudowane, naścienne.<br>Instalacja elektryczna – wypust do oświetlenia i gniazda wtykowe.<br>Podejścia wody przygotowane do montażu baterii sztorcowych (montaż baterii w meblu).                                                                                                                                                                                                                                 |
| Łazienki                 | Instalacja kanalizacji – podejścia do urządzeń niezabudowane, naścienne.<br>Odcinki poziome ( do średnicy 50mm) wykonane podposadzkowo.<br>Instalacja wodna – podejścia do odbiorników w miejscach przewidzianych w karcie mieszkania (np. pralka, umywalka, miska ustępowa, wanna, natrysk) niezabudowane, naścienne. Odcinki poziome wykonane podposadzkowo.<br>Instalacja elektryczna – wypust od oświetlenia i gniazda elektryczne.<br>Podejścia wody przygotowane do montażu baterii sztorcowych (montaż baterii do elementów białego montażu).<br>Izolacja przeciwwilgociowa ścian, np. folia w płynie do wykonania w zakresie nabywcy lokalu. |
| Instalacja c.o.          | Grzejniki płytowe z głowicami termostatycznymi.<br>W łazienkach grzejniki drabinkowe z głowicami termostatycznymi.<br>Podejścia instalacyjne ze ściany.<br>Instalacja lokalowa podposadzkowa (rury z tworzywa sztucznego).<br>Indywidualne liczniki ciepła umieszczone w częściach wspólnych.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Instalacja wody          | Instalacja lokalowa podposadzkowa (rury z tworzywa sztucznego).<br>Indywidualne wodomierze zimnej i ciepłej wody umieszczone w częściach wspólnych.<br>Instalacja wodna – dla celów podlewania ogródków lokatorskich jeden punkt czerpalny na zewnątrz lokalu. Instalacja wyposażona w zawór antyskażeniowy. W kuchni pod zlewozmywakiem miejsce na podlicznik.                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Instalacja kanalizacyjna | Z tworzywa sztucznego.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Instalacja wentylacyjna  | Wentylacja mechaniczna.<br>W kuchni dodatkowy pion zbiorczy do podłączenia okapu kuchennego. Maksymalna dopuszczalna wydajność okapu instalowanego przez Klienta przyjęta do obliczeń kanałów wyrzutowych – 200m <sup>3</sup> /h. Kłapa zwrotna – szczelność kl. D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Instalacja elektryczna   | Kable miedziane z osprzętem, tj. z gniazdami, kostkami. Instalacja wykonana jako wtykowa.<br>Tablica elektryczna w rejonie wejścia do mieszkania.<br>Instalacja trójfazowa dla kuchni elektrycznych.<br>Instalacja gniazd elektrycznych oraz wypustów oświetleniowych.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                     | <p>W ogródkach na parterze, na balkonach i na tarasach – gniazdko elektryczne i wypust oświetleniowy.</p> <p>Liczniki energii elektrycznej umieszczone w pomieszczeniu technicznym.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Inne instalacje     | <p>Instalacja TV - okablowanie umożliwiające podłączenie do zewnętrznej sieci telewizyjnej - kabel doprowadzony do co najmniej jednego punktu w mieszkaniu.</p> <p>Telefoniczna - kabel doprowadzony do co najmniej jednego punktu w mieszkaniu. Internetowa - kabel doprowadzony do co najmniej jednego punktu w mieszkaniu.</p> <p>Do rozdzielnic multimedialnej doprowadzone zostanie złącze światłowodowe.</p> <p>Instalacja domofonowa zintegrowana z dzwonkiem.</p> |
| Balkony / tarasy    | <p>Balkony żelbetowe płyty na łącznikach.</p> <p>Nawierzchnie balkonów i tarasów – płyty gresowe na buzonach lub nawierzchnia żywiczna na płycie balkonu.</p> <p>Powierzchnie utwardzone w ogródkach: płyty betonowe lub gresowe.</p> <p>Balustrady zewnętrzne: stalowe z wypełnieniem szklanym lub tralkowym stalowej zgodnie z projektem.</p>                                                                                                                           |
| Ogródki lokatorskie | <p>Przypisane do lokali mieszkaniowych na parterze.</p> <p>Wydzielenia pomiędzy ogródkami – systemowe panelowe z siatki zgrzewanej.</p> <p>Powierzchnie utwardzone w ogródkach: płyty betonowe lub gresowe.</p> <p>Zieleń do aranżacji własnej przez nabywcę.</p>                                                                                                                                                                                                         |

Lokale mieszkalne sprzedawane są bez uwzględniania drzwi wewnątrzlokalowych, mebli, szaf, zabudowy, białego montażu, armatury, parapetów wewnętrznych, podłóg, lamp oświetleniowych, itp. – nawet, jeśli zostały wrysowane na przykładowej aranżacji lokalu.

Do instalacji ogólnobudynkowych oraz elementów rewizyjnych znajdujących się w lokalach należy zapewnić możliwość dostępu na każde wezwanie.

Prezentowane wizualizacje Inwestycji mają charakter informacyjny i poglądowy, nie stanowią oferty handlowej.

## **5. ZAŁĄCZNIKI**

### **5.1. WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ**

### **5.2. RZUTY KONDYGNACJI I UKŁADY POMIESZCZEŃ W BUDYNKU**

### **5.3. CENA SPRZEDAŻY**

### **5.4. ZAGOSPODAROWANIE TERENU**

### **5.5. USYTUOWANIE I SPECYFIKACJA LOKALU MIESZKALNEGO W BUDYNKU**

### **5.6. 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, UCIAŻLIWOŚCI)**

(PODPIS)