

PROSPEKT INFORMACYJNY  
DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO  
PN. „NOVA OWOCOWA”

na działkach nr 827/5, 827/6, 827/7, 827/8, 827/9, 827/10,  
obręb 0022 Karolina położonych w Karolinie, gm. Mińsk Mazowiecki  
polegającego na budowie sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych  
dwulokalowych wraz z instalacją gazową

ETAP I

polegające na budowie trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie  
bliźniaczej na działkach nr 827/5, 827/6, 827/7



**DEWELOPER:**

**ARTE DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

ul. Puławska 77/U.5, 02-595 Warszawa

KRS: 0000871179, NIP: 1133024000

Podstawa prawna:

Ustawa z dnia 20 maja 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 695 z późn. zm.)

Sporządzony dnia: 27 sierpnia 2026r.

## CZĘŚĆ OGÓLNA

### I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

| DANE DEWELOPERA                      |                                                                                 |                       |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Deweloper                            | ARTE DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ<br>ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ<br>KRS: 0000871179  |                       |
| Adres                                | ul. Puławska 77/U.5, 02-595 Warszawa                                            |                       |
| Nr NIP i REGON                       | NIP: 1133024000                                                                 | REGON: 38766848800000 |
| Nr telefonu                          | 736 845 689                                                                     |                       |
| Adres poczty elektronicznej          | biuro@arte-development.pl                                                       |                       |
| Nr faksu                             |                                                                                 |                       |
| Adres strony internetowej Dewelopera | <a href="https://www.arte-development.pl/">https://www.arte-development.pl/</a> |                       |

## II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

### HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)

|                                                     |                                                             |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Adres                                               | ul. Z. Małaszczyckiej 162, 05-300 Karolina/Mińsk Mazowiecki |
| Data rozpoczęcia                                    | 26 sierpnia 2021r.                                          |
| Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie | 26 czerwca 2023r.                                           |



### PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

|                                                     |                                                         |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Adres                                               | ul. Miłosa 2, 05-300 Stara Niedziałka/ Mińsk Mazowiecki |
| Data rozpoczęcia                                    | 25 października 2023r.                                  |
| Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie | 25 czerwca 2025r.                                       |



## OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE

|                                                     |  |
|-----------------------------------------------------|--|
| Adres                                               |  |
| Data rozpoczęcia                                    |  |
| Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie |  |

|                                                                                                               |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100.000 zł | Nie |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|

## III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI W RAMACH PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

| INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Adres i nr działki ewidencyjnej i nr obrębu ewidencyjnego <sup>1</sup>                                | ul. Owocowa, 05-300 Karolina, gm. Mińsk Mazowiecki, nr działki ewidencyjnej 827/5, 827/6, 827/7, 827/8, 827/9, 827/10, obręb ewidencyjny nr: 0022 Karolina                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Numer księgi wieczystej                                                                               | SI1M/00037902/6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej | Nieruchomość nie jest obciążona hipoteką. Brak jest wniosków o obciążenie hipoteką księgi wieczystej nieruchomości. W dziale czwartym księgi wieczystej nieruchomości mogą być ujawnione roszczenia banków w stosunku do nabywców lokali mieszkalnych (kredytobiorców tych banków) o ustanowienie hipotek na lokalach zabezpieczonych kredytem. W/w roszczenia zostaną wykreślone z działu czwartego księgi wieczystej nieruchomości po ustanowieniu odrębnej własności lokali, których dotyczą te wpisy. Podstawę prawną w/w wpisów stanowi art. 20 ust. 5 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych. |
| W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

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

|                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| i stanie prawnym nieruchomości <sup>2</sup>                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                     |
| Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia <sup>3</sup>                 | Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów sąsiednich: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 22.39 MN/U- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,</li> <li>• 22.11 KD-D- droga dojazdowa.</li> </ul> W pobliżu znajduje się: <ul style="list-style-type: none"> <li>• przedszkole,</li> <li>• sklep spożywczy,</li> <li>• paczkomat,</li> <li>• restauracja,</li> <li>• kościół,</li> <li>• przystanek</li> </ul> |                                                                                                                                                                                     |
| Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym <sup>4</sup> | Plan ogólny gminy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Ogłoszenie Wójta Gminy Mińsk Mazowiecki o przystąpieniu do sporządzenia „Planu ogólnego gminy Mińsk Mazowiecki”<br><br>Biuletyn Informacji Publicznej Urzędu Gminy Mińsk Mazowiecki |

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

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

<sup>4</sup> Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji.

|  |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |                                                | <a href="https://www.bip.minskmazowiecki.pl/2891,plan-ogolny-procedura">https://www.bip.minskmazowiecki.pl/2891,plan-ogolny-procedura</a><br><br>Uchwała nr XXXVIII.333.2022 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 17 marca 2022 r. w sprawie „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mińsk Mazowiecki”<br><br>Biuletyn Informacji Publicznej Urzędu Gminy Mińsk Mazowiecki<br><br><a href="https://www.bip.minskmazowiecki.pl/2707,zmiana-suikzp-z-17-03-2022">https://www.bip.minskmazowiecki.pl/2707,zmiana-suikzp-z-17-03-2022</a>                                                                                        |
|  | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego | Uchwała nr XV.141.2020 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego etap „A4” - tereny położone w miejscowościach: Karolina i Wólka Mińska (Dz.U. Woj. Maz. z 2020, poz. 6362 z dnia 5 czerwca 2020 r.)<br>zmieniona Uchwałą nr XLVI.414.2022 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 17 listopada 2022 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego etap „A4” - tereny położone w miejscowościach: Karolina i Wólka Mińska (Dz. U. Woj. Maz. z 2023 roku, poz. 37 z 2 stycznia 2023 r.) |

|                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Biuletyn Informacji Publicznej<br>Urzędu Gminy Mińsk Mazowiecki<br><a href="https://www.bip.minskmazowiecki.pl/374,karolina">https://www.bip.minskmazowiecki.pl/374,karolina</a> |
|                                                                                                                                                          | Miejscowy plan odbudowy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Nie podjęto uchwały.                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                          | Inne, tj. Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie:<br>1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (Centralny Port Komunikacyjny),<br>2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,<br>3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),<br>4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,<br>5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,<br>6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,<br>7) uznania zabytku za pomnik historii,<br>8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,<br>9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych. | 1) brak,<br>2) brak,<br>3) brak,<br>4) brak,<br>5) brak,<br>6) brak,<br>7) brak,<br>8) brak,<br>9) brak.                                                                         |
| Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym | Przeznaczenie terenu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 22.39 MN/U- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej                                                                                                             |
|                                                                                                                                                          | Maksymalna intensywność zabudowy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,8                                                                                                                                                                              |
|                                                                                                                                                          | Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Brak.                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                          | Maksymalna powierzchnia zabudowy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Brak.                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                          | Maksymalna wysokość zabudowy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 9m i nie więcej niż 3 kondygnacje                                                                                                                                                |
|                                                                                                                                                          | Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 50%                                                                                                                                                                              |
|                                                                                                                                                          | Minimalna liczba miejsc do parkowania                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Co najmniej 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny                                                                                                                    |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><b>Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody, krajobrazu:</b></p> <p>§ 7 MPZP</p> <p>1. Nakazuje się ochronę wartości przyrodniczych i krajobrazowych, to znaczy: istniejącego drzewostanu, flory i fauny, stosunków wodnych - wód powierzchniowych i podziemnych, ukształtowania terenu, powietrza i klimatu akustycznego w oparciu o przepisy odrębne.</p> <p>2. Ustala się następujące zasady ochrony rowów melioracyjnych:</p> <p>1) nakazuje się zachowanie przebiegu i drożności systemu rowów melioracyjnych, przebiegających przez teren gminy;</p> <p>2) dla rowów, z wyłączeniem rowów odwadniających drogi, nakazuje się zachowanie odległości linii ogrodzeń minimum 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowów oraz odległości linii zabudowy minimum 5 m od górnej krawędzi skarpy rowu.</p> <p>3. Zakazuje się dokonywania zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wody opadowej, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.</p> <p>4. Ustala się następujące zasady ochrony istniejących zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, w tym wód gruntowych oraz działań, mających na celu ochronę i zapobieganie obniżaniu się zwierciadła wód gruntowych:</p> <p>1) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych do wód powierzchniowych i wód podziemnych;</p> <p>2) określa się zasady odprowadzania ścieków bytowych według §13 ust.3;</p> <p>3) określa się zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych według §13 ust.4;</p> <p>4) ogranicza się wprowadzanie powierzchni utwardzonych na terenach prywatnych i publicznych przez wyznaczenie ustalonego minimalnego wskaźnika procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z zapisami szczegółowymi dla terenów.</p> <p>5. Ustala się następujące zasady ochrony przed hałasem i zapewnienia właściwego standardu akustycznego istniejącej i projektowanej zabudowy chronionej akustycznie: nakazuje się przestrzeganie w poszczególnych terenach dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych przepisami Prawa ochrony środowiska, przy czym:</p> <p>1) tereny MN/U, MN i MNL kwalifikuje się w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”,</p> <p>2) w przypadku realizacji na danym terenie innej funkcji jako dopuszczalnej nakazuje się stosowanie standardów akustycznych odpowiednio: dla usług z zakresu zdrowia (szpitale) jak dla "terenów szpitali w miastach", dla usług z zakresu opieki społecznej jak dla "domów opieki społecznej" a dla oświaty i innych związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży jak dla "zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży".</p> <p>6. Ustala się zasady ochrony przed zanieczyszczeniami powietrza: określa się dopuszczalne formy ogrzewania zabudowy według §13 ust.6.</p> <p>7. Ustala się zasady ochrony przed zanieczyszczeniami ziemi: określa się zasady gospodarki odpadami według §13 ust.9.</p> <p>8. Zakazuje się pozyskiwania kopalin poza wyznaczonymi miejscami.</p> <p>9. Dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.</p> <p>10. Zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.</p> <p><b>Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią:</b></p> <p>Brak.</p> <p><b>Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:</b></p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><b>§ 8 MPZP</b></p> <p>1. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska kulturowego ustala się: obowiązek zachowania istniejących zadrzewień w celu utrzymania naturalnych walorów obszaru.</p> <p>6. Dla obiektów wskazanych w ust.5:</p> <p>1) zakazuje się zmiany cech architektonicznych budynku, charakterystycznych dla okresu jego powstania takich jak: bryła, dach, balkony i balustrady, stolarka, materiały elewacyjne, podział elewacji, detale architektoniczne i elementy elewacji takie jak boniowanie, gzymsy, cokoty, obramienia okien, okładziny elewacyjne;</p> <p>2) zakazuje się nadbudowy i rozbudowy obiektów;</p> <p>3) dopuszcza się remont budynków pod warunkiem:</p> <p>a) zachowania skali i gabarytu budynków;</p> <p>b) zachowania oryginalnych osi kompozycyjnych elewacji, rytmu otworów okiennych i drzwiowych, wielkości i podziałów stolarki, jednolitej kolorystyki okien dla całego budynku,</p> <p>c) zachowania oryginalnego kąta nachylenia połaci dachowej i oryginalnego materiału pokrycia dachu;</p> <p>4) dopuszcza się docieplanie ścian elewacyjnych od strony zewnętrznej pod warunkiem zachowania kompozycji elewacji oraz wartościowych elementów jej wykończenia; 5) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i nośników reklamowych;</p> <p>6) nakazuje się traktowanie zabudowy o charakterze substandardowym wewnątrz podwórka jako tymczasowej przeznaczonej do likwidacji.</p> <p>7. Dla oznaczonych na rysunku planu krzyży, kapliczek oraz pomników:</p> <p>1) dla obiektów ujętych GEZ nakazuje się zachowanie, dopuszcza się remont pod warunkiem zachowania oryginalnych gabarytów, materiałów i kolorystyki,</p> <p>2) dla obiektów pozostałych nakazuje się zachowanie, z dopuszczeniem korekty ich lokalizacji do 5 m w przypadku kolizji z racjonalnym zagospodarowaniem terenu.</p> |
|  | <p><b>Wymagania dotyczące innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:</b></p> <p><b>§ 10 MPZP</b></p> <p>1. W granicach pasa technologicznego napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 10 kV (19 m z każdej strony osi linii) i średniego napięcia 15 kV (5 m z każdej strony osi linii) ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>2. Na rysunku planu oznacza się obszary zdrenowane, dla których:</p> <p>1) nakazuje się ochronę istniejących urządzeń melioracji wodnych szczegółowych (sieć drenarska), z zastrzeżeniem pkt 2;</p> <p>2) dopuszcza się przeznaczenie obszarów zdrenowanych pod zabudowę, inwestycje drogowe, infrastrukturę techniczną lub zalesienia po przebudowie lub likwidacji urządzeń na warunkach przepisów odrębnych z zakresu Prawa wodnego;</p> <p>3) nakazuje się zachowanie rowów melioracyjnych, z zastrzeżeniem pkt 4;</p> <p>4) dopuszcza się przebudowę lub przekrycie rowów melioracyjnych na warunkach przepisów odrębnych;</p> <p>5) nakazuje się zapewnienie dostępu do rowów melioracyjnych dla służb eksploatacyjnych - nakazuje się odsunięcia zabudowy i ogrodzeń od rowów według §7 ust.2 pkt 2.</p> <p>3. W granicach strefy najwyższej ochrony zbiornika wód podziemnych ustala się zakaz lokalizowania obiektów mogących stanowić zagrożenie dla czystości wód tego zbiornika.</p> <p>4. W granicach zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Mińsk Mazowiecki ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>5. W odległości 5 km od granicy lotniska w Janowie ustala się zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu Prawa lotniczego.</p> <p>6. Ustala się obszar kontrolowany gazociągu średniego ciśnienia o szerokości 1 m z każdej strony osi gazociągu, w granicach którego ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>7. Ustala się strefy ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów odrębnych w odległości 12 m od linii rozgraniczającej terenu lasów, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego.</p> <p><b>Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b></p> <p><b>§ 12 MPZP</b></p> <p>1. Ustala się układ komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej obsługującej tereny objęte planem, w skład którego wchodzi istniejące i projektowane drogi: KD-A (autostrada), KD-Z (zbiorcze), KD-L (lokalne) i KD- D (dojazdowe).</p> <p>2. Ustala się linie rozgraniczające terenów przewidzianych pod komunikację kołową, pieszą i rowerową oraz określa się klasyfikację funkcjonalną układu drogowego i zasady obsługi komunikacyjnej działek, zgodnie z rysunkiem planu.</p> <p>1) drogi powiatowe nr 2223W (105KD-Z) i 2227W (106KD-Z) stanowią główne powiązanie ponadlokalne w stosunku do obszaru planu;</p> <p>2) sieć dróg gminnych klasy lokalnej KD-L i dojazdowej KD-D, wymienionych w części szczegółowej planu, stanowi system powiązań lokalnych, doprowadzających ruch do obszaru planu;</p> <p>3) nakazuje się dostosowanie dróg KD-Z i KD-L do potrzeb transportu publicznego, rejonów lokalizacji przystanków autobusowych wskazano informacyjnie na rysunku planu.</p> <p>3. Dopuszcza się odcinkowe przewężenia dróg ze względu na istniejące zainwestowanie.</p> <p>4. Dopuszcza się lokalizację nowych dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu i ustala się dla nich następujące parametry i zasady prowadzenia:</p> <p>1) minimalna szerokość drogi wewnętrznej:</p> <p>a) 5 m dla dróg o długości do 80 m,</p> <p>b) 8 m dla dróg o długości powyżej 80 m;</p> <p>2) drogi wewnętrzne o długości powyżej 80 m powinny mieć dwa włączenia do układu dróg publicznych lub zakończenie placem manewrowym w kształcie kwadratu o długości boku minimum 12,5 m. Dopuszcza się inny kształt placu manewrowego umożliwiający zawarcie w jego wnętrzu okręgu o średnicy minimum 12,5 m;</p> <p>3) minimalna szerokość dróg wewnętrznych mających swój początek na istniejących placach manewrowych wynosi 8 m oraz powinna spełniać warunki zawarte w pkt. 2;</p> <p>4) włączenia do dróg wewnętrznych z dróg publicznych winny być sytuowane w miarę możliwości w osi drogi znajdującej się po przeciwnej stronie lub w miejscu wskazanym na rysunku planu;</p> <p>5) skrzyżowania dróg wewnętrznych należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego.</p> <p>5. Nakazuje się lokalizację miejsc do parkowania na terenie działek objętych pozwoleniem na budowę, położonych w granicach terenu objętego planem, według następujących wskaźników parkingowych, z zastrzeżeniem ust.6:</p> <p>1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i dla zabudowy siedliskowej na terenach R - co najmniej 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny;</p> <p>2) dla obiektów biur i administracji - co najmniej 25 miejsc do parkowania / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej;</p> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>3) dla obiektów handlu (sklepy, punkty usługowe) - co najmniej 25 miejsc do parkowania / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej;</p> <p>4) dla szkół i przedszkoli - co najmniej 30 miejsc do parkowania / 100 zatrudnionych;</p> <p>5) dla restauracji i kawiarni - co najmniej 35 miejsc do parkowania / 100 miejsc konsumpcyjnych;</p> <p>6) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych - co najmniej 20 miejsc do parkowania / 100 użytkowników jednocześnie;</p> <p>7) dla obiektów usługowych z zakresu zdrowia - co najmniej 10 miejsc do parkowania / 1000 m<sup>2</sup>, dla przychodni - co najmniej 2 miejsca do parkowania / 1 gabinet;</p> <p>8) dla hoteli - co najmniej 35 miejsc do parkowania / 100 łóżek;</p> <p>9) dla klubów i domów kultury - 20 miejsc do parkowania dla 100 użytkowników jednocześnie</p> <p>10) dla banków - co najmniej 40 miejsc do parkowania / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej;</p> <p>11) dla kościołów - co najmniej 10 miejsc do parkowania dla 100 użytkowników jednocześnie.</p> <p>6. Na parkingach dla samochodów osobowych należy przewidzieć miejsca do parkowania dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości:</p> <p>1) 1 miejsce - jeżeli liczba miejsc wynosi 6-15;</p> <p>2) 2 miejsca - jeżeli liczba miejsc wynosi 16-40;</p> <p>3) 3 miejsca - jeżeli liczba miejsc wynosi 41-100;</p> <p>4) 4% ogólnej liczby miejsc, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100.</p> <p>7. W zakresie podstawowego układu komunikacji rowerowej: 1) dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych we wszystkich drogach w postaci ciągu wydzielonego w przestrzeni drogi lub zintegrowanego ruchu rowerowo-samochodowego, na warunkach przepisów odrębnych;</p> <p>2) ustala się wydzielenie miejsc postojowych (stojaków) dla rowerów w ramach parkingów samochodowych w ilości 10% ilości miejsc do parkowania oraz dopuszcza się lokalizowanie stojaków dla rowerów na pozostałych terenach komunikacji lub na działkach budowlanych.</p> <p><b>Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:</b></p> <p><b>§ 13 MPZP</b></p> <p>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.</p> <p>1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:</p> <p>1) ustala się rezerwy terenu w liniach rozgraniczających dróg dla istniejących, remontowanych, przebudowywanych i nowo realizowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>2) w przypadku braku możliwości realizacji sieci i urządzeń uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się prowadzenie tych sieci przez tereny o innych funkcjach, pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu i w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;</p> <p>3) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej a także ich remont, przebudowę lub rozbudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu.</p> <p>2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:</p> <p>1) docelowe zaopatrzenie w wodę z istniejącej, przebudowywanej i rozbudowywanej gminnej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy rur Ø 50 mm;</p> <p>2) dopuszcza się korzystanie ze studni indywidualnych, za wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 22.27MN/U, 22.28MN/U, 22.33MN/U i 22.43MN/U1 ;</p> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>3) przekroje przewodów wodociągowych powinny uwzględniać zapotrzebowanie wody również dla celów przeciwpożarowych.</p> <p>3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych:</p> <p>1) ustala się docelowe odprowadzenie ścieków bytowo- gospodarczych do istniejącej, przebudowywanej i rozbudowywanej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy rur <math>\varnothing</math> 63 mm;</p> <p>2) na obszarach, gdzie nie została jeszcze zrealizowana kanalizacja sanitarna lub które z uzasadnionych ekonomicznie względów nie zostaną przewidziane do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną, dopuszcza się czasowe stosowanie:</p> <p>a) kanalizacji indywidualnych zakończonych szczelnymi zbiornikami ścieków,</p> <p>b) oczyszczalni indywidualnych;</p> <p>3) ustala się podłączenie do sieci kanalizacyjnej w zasięgu obsługi sieci sukcesywnie wraz z budową systemu kanalizacji;</p> <p>4) nakazuje się wyposażenia obiektów usługowych i produkcyjnych w odpowiednie urządzenia separujące i / lub podczyszczające ścieki technologiczne i dostosowujące je do warunków technicznych odbiorcy;</p> <p>5) nakazuje się stosowanie na terenach stacji paliw zabezpieczeń specjalistycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:</p> <p>1) ustala się, że wody opadowe i roztopowe zagospodarowane zostaną na działce budowlanej, wg rozwiązań indywidualnych;</p> <p>2) dopuszcza się odprowadzenie nadmiaru wód opadowych i roztopowych do lokalnych cieków, na warunkach przepisów odrębnych;</p> <p>3) dla zabudowy usługowej oraz produkcyjnej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji i placów parkingowych, po ewentualnym podczyszczeniu, do odbiorników wód opadowych na warunkach przepisów odrębnych.</p> <p>5. W zakresie sieci gazowej i zaopatrzenia w gaz ustala się: zaopatrzenie w gaz na warunkach przepisów odrębnych.</p> <p>6. W zakresie systemu ciepłowniczego i zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie budynków indywidualnie z własnych źródeł ciepła z wykorzystaniem sieci gazowej, elektroenergetycznej, odnawialnych źródeł energii oraz paliw, których spalanie nie powoduje przekroczenia wartości wskaźników dopuszczalnej emisji jednostkowej, określonych przez prawo w roku użytkowania instalacji spalającej paliwo.</p> <p>7. W zakresie sieci elektroenergetycznych i zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:</p> <p>1) zachowanie istniejących linii elektroenergetycznych średnich napięć (SN) 15 kV oraz istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo - rozdzielczych SN/nN z możliwością ich skablowania, remontu i przebudowy na warunkach nie powodujących zwiększenia uciążliwości dla otoczenia;</p> <p>2) ustala się pasy technologiczne napowietrznych linii wysokiego napięcia 110 kV i średniego napięcia 15 kV według §10 ust.1;</p> <p>3) zasilanie istniejącego i projektowanego zainwestowania z istniejącej i projektowanej sieci, za pomocą linii napowietrznych lub kablowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>4) sukcesywną, dostosowaną do rosnących wraz z realizacją planu potrzeb odbiorców, budowę stacji transformatorowych, w formie stacji słupowych lub stacji wewnętrznych lokalizowanych na terenie działek budowlanych lub na działkach wydzielonych;</p> <p>5) dopuszcza się zasilanie ze stacji 15/0,4 kV poza obszarem planu.</p> <p>8. W zakresie systemu telekomunikacyjnego i sieci radiokomunikacyjnych:</p> <p>1) dopuszcza się przyłączanie nowych abonentów do sieci telekomunikacyjnej w oparciu o istniejące i projektowane linie telekomunikacyjne;</p> <p>2) z uwagi na ochronę krajobrazu nakazuje się, w miarę możliwości technicznych, stopniową wymianę sieci napowietrznej na kablową;</p> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>3) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi i ustaleniami planu dotyczącymi powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Mińsk Mazowiecki.</p> <p>9. W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się obowiązek:</p> <p>1) wyposażenia nieruchomości w odpowiednie pojemniki, służące do gromadzenia odpadów, w tym zbieranych selektywnie oraz obowiązek ich okresowego wywozu systemem zorganizowanym zgodnie z wymaganiami określonymi w stosownych regulaminach;</p> <p>2) gospodarowania odpadami poprodukcyjnymi zgodnie z wymaganiami ochrony środowiska, planami gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi.</p> |                                                                      |
| Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym <sup>5</sup> | Przeznaczenie terenu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 22.39 MN/U- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej |
|                                                                                                                                                                                                                                                    | Maksymalna intensywność zabudowy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0,8                                                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                    | Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Brak                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                    | Maksymalna powierzchnia zabudowy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Brak                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                    | Maksymalna wysokość zabudowy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 9m i nie więcej niż 3 kondygnacje                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                    | Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 50%                                                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                    | Minimalna liczba miejsc do parkowania                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Co najmniej 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny        |
|                                                                                                                                                                                                                                                    | Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Nie dotyczy.                                                         |

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

|                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 | Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | gabaryty                                                                                                        | Nie dotyczy.                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | forma architektoniczna                                                                                          | Nie dotyczy.                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | usytuowanie linii zabudowy                                                                                      | Nie dotyczy.                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | intensywność wykorzystania terenu                                                                               | Nie dotyczy.                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu                                               | Nie dotyczy.                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią | Nie dotyczy.                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej                               | Nie dotyczy.                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych | Nie dotyczy.                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji                                                     | Nie dotyczy.                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej                                      | Nie dotyczy.                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej                                                    | Nie dotyczy.                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | nadziemna intensywność zabudowy                                                                                 | Nie dotyczy.                                                                                                                                                                                                                                          |
| Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym zawarte w: <sup>6</sup>                                                                                      | wysokość zabudowy                                                                                               | Nie dotyczy.                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego                                                             | Brak.                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu                                                        | Brak.                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach                                                                      | Decyzja nr 603/2024 z dnia 18 lipca 2024r. nr AB.6740.2.34.2024 wydana przez Starostę Mińskiego zatwierdzająca projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i wydająca pozwolenie na budowę budynku usługowego |

<sup>6</sup> Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

|  |                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |                                                                                                                                                                               | wraz z instalacją kanalizacji deszczowej, separatorem i 5 zbiornikami na wodę deszczową na działce o nr ewid. 8159 położonej w miejscowości Mińsk Mazowiecki.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|  | uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania                                                                                                                               | Brak.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|  | miejscowych planach odbudowy                                                                                                                                                  | Brak.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|  | mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego                                                                                                                   | Brak.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|  | Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|  | decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej                                                                                                                        | <p>Decyzja nr 760/2025 z dnia 8 sierpnia 2025r. nr AB.6740.15.355.2024 wydana przez Starostę Mińskiego zezwalająca na budowę drogi gminnej bez nazwy łączącej ul. Mariana Langiewicza i ul. Mazowiecką z ul. Siennicką i ul. Stanisława Wyspiańskiego w gminie Mińsk Mazowiecki i mieście Mińsk Mazowiecki.</p> <p>Decyzja nr 209/2025 z dnia 13 marca 2025r. nr AB.6740.15.336.2024 wydana przez Starostę Mińskiego zezwalająca na realizację inwestycji drogowej obejmującej budowę drogi gminnej nr 220815W-ul. Jabłoniowej na odc. od skrzyżowania z ul. Natolin do skrzyżowania z drogą powiatową nr 2227W- ul. Mazowiecką w Starej Niedziałce, gm. Mińsk Mazowiecki.</p> <p>Decyzja nr 210/2025 z dnia 13 marca 2025r. znak: AB.6740.15.350.2024 wydana przez Starostę Mińskiego zezwalająca na realizację inwestycji drogowej obejmującej rozbudowę drogi gminnej nr 220817W- ul. Koszykowej w Wólce Mińskiej, gm. Mińsk Mazowiecki.</p> <p>Decyzja nr 71/Z/2025 z dnia 28 listopada 2025r.znak: AB.6740.15.292.2025 wydana przez Starostę Mińskiego zmieniająca decyzję Starosty Mińskiego nr 210/2025 z dnia 13 marca 2025r. (znak: AB.6740.15.350.2024).</p> |
|  | decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej                                                                                                                               | Nie wydano żadnej decyzji w myśl ustawy z dnia 28 marca 2003r. o transporcie kolejowym.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|  |                                                                                          |                                                                                                                                                                                |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego     | Nie wydano żadnej decyzji w myśl ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego.          |
|  | decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych     | Nie wydano żadnej decyzji w myśl ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych.          |
|  | decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej | Nie wydano żadnej decyzji w myśl ustawy z dnia 21 lipca 2022r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących. |
|  | decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej w zakresie sieci przesyłowej               | Nie wydano żadnej decyzji w myśl ustawy z dnia 24 lipca 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych.                           |
|  | decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej                        | Nie wydano żadnej decyzji w myśl ustawy z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usługi i sieci telekomunikacyjnych.                                                          |
|  | decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego  | Nie wydano żadnej decyzji w myśl ustawy z dnia 22 lipca 2022r. o usprawnieniu procesu inwestycyjnego Centralnego Portu Komunikacyjnego.                                        |
|  | decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej       | Nie wydano żadnej decyzji w myśl ustawy z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską.                        |
|  | decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym             | Nie wydano żadnej decyzji w myśl ustawy z dnia 22 lutego 2019r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym.                                    |

#### INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU

|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |     |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Czy jest pozwolenie na budowę                              | tak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | nie |
| Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne                   | tak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | nie |
| Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone                   | tak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | nie |
| Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał. | <p>Decyzja 1057/2025 zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę nr: AB.6740.11.166.2025 wydana w dniu 21 października 2025r. przez Starostę Mińskiego.</p> <p>Decyzja 1058/2025 zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca</p> |     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>pozwolenia na budowę nr: AB.6740.11.170.2025 wydana w dniu 21 października 2025r. przez Starostę Mińskiego.</p> <p>Decyzja 1059/2025 zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę nr: AB.6740.11.167.2025 wydana w dniu 21 października 2025r. przez Starostę Mińskiego.</p> <p>Decyzja 1060/2025 zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę nr: AB.6740.11.171.2025 wydana w dniu 21 października 2025r. przez Starostę Mińskiego.</p> <p>Decyzja 1061/2025 zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę nr: AB.6740.11.168.2025 wydana w dniu 21 października 2025r. przez Starostę Mińskiego.</p> <p>Decyzja 1062/2025 zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę nr: AB.6740.11.169.2025 wydana w dniu 21 października 2025r. przez Starostę Mińskiego.</p> |                                                                                  |
| Data uprawomocnienia się decyzji o pozwolenie na użytkowanie budynku                                                                                                                                                                                                          | Nie dotyczy.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                  |
| Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U.z 2021r/ poz.2351, z późn. zm.), ), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ | Nie dotyczy.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                  |
| Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego                                                                                                                                                                                                                                  | 20 września 2027r.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                  |
| Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych                                                                                                                                                                                                                   | 20 listopada 2025r.-termin rozpoczęcia prac budowlanych, 20 września 2027r.- termin zakończenia prac budowlanych.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                  |
| Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego                                                                                                                                                                                                               | liczba budynków mieszkalnych                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | W całej inwestycji docelowo będzie sześć budynków jednorodzinnych dwulokalowych. |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Na każdej z sześciu działek powstanie jeden budynek jednorodzinny dwulokalowy.   |
| Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego                                                                                                                                                                                                      | Ostateczna powierzchnia Lokalu Mieszkalnego zostanie ustalona po wykonaniu ścianek działowych, posadzek zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022-07.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                  |
| Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania                                                                                                                                                                                                                     | Rodzaj posiadanych środków finansowych- kredyt, środki własne, inne                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | - 35 % środki własne,<br>- 65 % środki pochodzące z przedpłat Nabywców           |

|                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego                    | W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Nie dotyczy.                                           |
| Środki ochrony nabywców                                                       | Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <del>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy</del> |
|                                                                               | Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0,45%                                                  |
| Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy | Bank prowadzący Rachunek Powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy i na jego żądanie informuje nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach. Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z Rachunku Powierniczego wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek. Bank wypłaca deweloperowi środki zgromadzone na Rachunku Powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z Rachunku Powierniczego na rzecz dewelopera, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane. Prawo wypowiedzenia umowy prowadzenia Rachunku Powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów.                                                                                                                             |                                                        |
| Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy.                | Bank Spółdzielczy w Mińsku Mazowieckim                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                        |
| Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego        | Harmonogram w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego w etapach stanowi załącznik nr 1 do prospektu informacyjnego.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                        |
| Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji               | <p>Zgodnie z § 13 wzoru umowy deweloperskiej:</p> <p>6. W przypadku, w którym powierzchnia użytkowa <i>Lokalu</i> ustalona w wyniku inwentaryzacji powykonawczej będzie różnić się w stosunku do <i>Projektowanej Powierzchni Użytkowej Lokalu</i>, <i>Cena Lokalu</i> zostanie odpowiednio obniżona albo podwyższona o kwotę stanowiącą iloczyn różnicy pomiędzy powierzchnią użytkową <i>Lokalu</i> ustaloną w inwentaryzacji powykonawczej a <i>Projektowaną Powierzchnią Użytkową Lokalu</i> i ceny jednego metra kwadratowego brutto powierzchni użytkowej <i>Lokalu</i>.</p> <p>7. <i>Cena</i> może ulec zmianie w przypadku z stawki podatku od towarów i usług (VAT) w okresie od dnia zawarcia niniejszej umowy do dnia zapłaty całej <i>Ceny</i>. W takim przypadku należne raty <i>Ceny</i> przypadające do zapłaty po dniu wejścia w życie zmiany stawki tego podatku zostaną odpowiednio obniżone, albo mogą zostać odpowiednio podwyższone o kwotę wynikającą ze zmiany tej stawki. <i>Deweloper</i> poinformuje <i>Nabywcę</i> o zmianie wysokości rat na piśmie w terminie 30 dni od dnia wejścia w życie znowelizowanych przepisów.</p> |                                                        |

| <b>WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM</b>                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Warunki na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</p> | <p>Zgodnie z § 17 wzoru umowy deweloperskiej:<br/> <b>§ 17 PRAWO ODSTĄPIENIA</b><br/> <b>I. Prawo do odstąpienia Nabywcy:</b><br/> 1. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej:<br/> 1) jeżeli niniejsza Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej - w terminie 30 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy;<br/> 2) jeżeli informacje zawarte w tej Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej - w terminie 30 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy;<br/> 3) jeżeli Deweloper nie doręczył, zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy Deweloperskiej, Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach - w terminie 30 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy;<br/> 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia niniejszej Umowy - w terminie 30 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy;<br/> 5) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą Umowę, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy Deweloperskiej - w terminie 30 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy;<br/> 6) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę prawa własności Lokalu wraz z prawami z nim związanymi, w terminie określonym w § 16 niniejszej Umowie; W takim przypadku, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy Nabywca zobowiązany jest wyznaczyć Deweloperowi 120-dniowy termin na zawarcie Umowy Przyrzeczonej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy;<br/> 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 Deweloperskiej (w przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przez Bank) - po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 tej Ustawy;<br/> 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 Deweloperskiej - w terminie 60 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy;<br/> 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej (niezwarcie nowej umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego w przypadku upadłości banku lub kasy prowadzącej mieszkaniowy rachunek powierniczy), w terminie określonym w tym przepisie - po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej;<br/> 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej;<br/> 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej;<br/> 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe;</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>2. Strony oświadczają, że w przypadku podwyżki stawki podatku VAT odnośnie Ceny za Lokal, Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od tej Umowy w ciągu 30 dni od daty pisemnego powiadomienia przez Dewelopera o podwyższeniu stawki. W razie niezłożenia przez Nabywcę pisemnego oświadczenia o odstąpieniu od Umowy w terminie określonym w zdaniu poprzedzającym, Umowa nadal wiąże strony, a Nabywca zobowiązuje się do uregulowania różnicy w cenie brutto, wynikającej ze zmiany stawki podatku VAT, w terminie 30 dni od daty otrzymania powiadomienia o zmianie stawki podatku VAT.</p> <p>3. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku, gdy rzeczywista powierzchnia Lokalu będzie się różnić od powierzchni projektowanej. Prawo odstąpienia nie przysługuje Nabywcy w przypadku, gdy różnica powierzchni wynika ze zmian lokatorskich wprowadzonych na jego Zlecenie. Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od Umowy w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zawiadomienia Nabywcy o ostatecznej powierzchni Lokalu. W razie niezłożenia przez Nabywcę pisemnego oświadczenia o odstąpieniu od Umowy w terminie określonym w zdaniu poprzedzającym, Umowa nadal wiąże Strony.</p> <p>II. Prawa do odstąpienia Dewelopera:</p> <p>1. Deweloperowi przysługuje prawo odstąpienia od Umowy w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawo własności Lokalu mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.</p> <p>2. Deweloperowi przysługuje prawo odstąpienia od umowy w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w niniejszej umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.</p> <p>III. Postanowienia wspólne dla Nabywcy i Dewelopera:</p> <p>1. Strony ustalają, że:</p> <p>1) w przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy, w związku ze złożonym do księgi wieczystej wnioskiem o wpis roszczenia na rzecz Nabywcy na podstawie tej Umowy, oświadczenie woli Nabywcy będzie skuteczne, jeżeli zostanie złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym i jednocześnie zawierać będzie zgodę na wykreślenie tego roszczenia;</p> <p>2) w przypadku skorzystania przez Dewelopera z prawa do odstąpienia, Nabywca zobowiązuje się do dostarczenia Deweloperowi zgody na wykreślenie roszczenia Nabywcy wpisanego na podstawie postanowień niniejszej umowy, wyrażonej w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.</p> <p>2. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej (tj. § 17 dział I ust. 1 tego notarialnego), Umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od Umowy.</p> <p>3. Strony postanawiają, że w przypadku skutecznego skorzystania przez którąkolwiek ze stron z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy, zwrot środków pieniężnych nastąpi na wskazany przez Nabywcę rachunek bankowy w terminie 30 dni od daty odstąpienia, z zastrzeżeniem że środki zgromadzone na Indywidualnym Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym Nabywcy i niepodjęte przez Dewelopera zwracane będą w terminie i zgodnie z procedurą Banku oraz zgodnie z postanowieniami ust. 4 poniżej.</p> <p>4. W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 Ustawy Deweloperskiej od niniejszej Umowy, przez jedną ze stron, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od</p> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>niniejszej Umowy. Postanowienia te stosuje się odpowiednio w przypadku odstąpienia od Umowy przez syndyka na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe lub przez zarządcę w trybie art. 298 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne.</p> <p>5. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy, Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 roku o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych, zwanego dalej "Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym", w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy Deweloperskiej, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.</p> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## INNE INFORMACJE

### I. Informacja:

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

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

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

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

### III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Spółdzielczym w Mińsku Mazowieckim (zwanym dalej: „Bankiem”), prowadzącym/prowadzącej otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz.U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku,
- 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 korzysta także z następujących znaków towarowych:.....

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r.

- Prawo bankowe (Dz.U. z 2022 r. poz. 2324, 2339, 2640 i 2707 oraz z 2023 r. poz. 180, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843).

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

## CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

|                                                                     |                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego        | 1.119.920,66 (jeden milion sto dziewiętnaście tysięcy dziewięćset dwadzieścia 66/100 złotych) |
| Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego | 148,57 m <sup>2</sup>                                                                         |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cena m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 7538 zł/m <sup>2</sup>                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej umów o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym                                                                              | 30 październik 2027r.                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej umów o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym | liczba kondygnacji                                                                                                          | 2 kondygnacje nadziemne                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Technologia wykonania                                                                                                       | Konstrukcja budynku tradycyjna, fundamenty bezpośrednie w postaci ław i stóp fundamentowych, ściany murowane, stropy żelbetowe monolityczne, dach o konstrukcji drewnianej. Usztywnienie budynku w postaci ścian murowanych, słupów, rdzeni, wieńców i belek żelbetowych. Budynek składa się z dwóch części oddzielonych od siebie na całej wysokości, od wierzchu fundamentu do konstrukcji dachu. Fundament zaprojektowano jako wspólny dla obu części budynku. |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenu wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości       | Zakres i standard prac wykończeniowych, do których zobowiązuje się deweloper został określony w załączniku nr 4 do prospektu informacyjnego.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Liczba lokali w budynku                                                                                                     | Budynek mieszkalny jednorodzinny dwulokalowy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Liczba miejsc garażowych i postojowych                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>– 1 miejsce w garażu w bryle budynku należące do jednego lokalu,</li> <li>– 1 miejsce na parkingu zewnętrznym.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Dostępne media w budynku                                                                                                    | prąd, woda, gaz, kanalizacja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Dostęp do drogi publicznej                                                                                                  | Bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Owocowa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Usytuowanie lokalu mieszkalnego w zostało określone w karcie lokalu stanowiącej załącznik nr 5 do prospektu informacyjnego. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                   |
| Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonana zobowiązuje się deweloper | Układ pomieszczeń został określony w załączniku nr 5 do prospektu informacyjnego.<br>Zakres i standard prac wykończeniowych, do których zobowiązuje się deweloper został określony w załączniku nr 4 do prospektu informacyjnego. |
| Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego                                                                                    | Nie dotyczy.                                                                                                                                                                                                                      |
| Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego                                                                                           | Nie dotyczy.                                                                                                                                                                                                                      |
| Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym                                               | Nie dotyczy.                                                                                                                                                                                                                      |
| Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego                                                                           | Nie dotyczy.                                                                                                                                                                                                                      |
| Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego                       | Nie dotyczy.                                                                                                                                                                                                                      |

.....  
(podpis osoby upoważnionej do reprezentowania Dewelopera)

Załączniki do prospektu informacyjnego:

- 1) załącznik nr 1 - Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego
- 2) załącznik nr 2 - Wzór umowy deweloperskiej
- 3) załącznik nr 3 - Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji ochronnych terenu, stref ochronnych, uciążliwości)
- 4) załącznik nr 4 - Zakres i standard prac wykończeniowych, do których zobowiązuje się deweloper
- 5) załącznik nr 5 - Karta lokalu zawierająca rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego, rzut lokalu mieszkalnego, powierzchnie lokalu i pomieszczeń,
- 6) załącznik nr 6 - Powierzchnia nieruchomości przeznaczona do wyłącznego korzystania przez właścicieli poszczególnych lokali,

## Załącznik nr 1 - Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego

### **1/ pierwszy etap**

Zakup działki, uzyskanie pozwolenia na budowę. Geodezyjne wytyczenie obrysu budynku. Zdjęcie humusu. Wykonanie wykopu pod budynek. Geodezyjne wytyczenie osi ław fundamentów. Ręczne wykonanie wykopu pod ławy fundamentów. Zbrojenie ław fundamentów (zbrojenie wykonane według projektu). Zalanie ław fundamentów. Wykonanie izolacji ławy fundamentowej (papa asfaltowa + lepik) Murowanie ścian fundamentowych z bloczka betonowego. Montaż rury wodnej Pe. Wykonanie izolacji ścian fundamentowych wewnątrz i na zewnątrz (Dysperbit). Ocieplenie ścian fundamentowych z zewnątrz (styropian fundamentowy Aqua styr 12cm). Zabezpieczenie ścian fundamentowych z zewnątrz (folia kubelkowa). Zasypanie fundamentów wewnątrz oraz mechaniczne zagęszczenie. Wykonanie kanalizacji poziomej. Zalanie warstwy nośnej.

Oceniany na 25 % inwestycji ukończono dnia 30-01-2026

### **2/ drugi etap**

Ułożenie izolacji pod ściany nośne budynku (papa asfaltowa + lepik). Murowanie ścian nośnych parteru z pustaka ceramicznego. Montaż nadproży okiennych. Szalowanie słupów, podciągów, stropu i schodów wewnętrznych. Zbrojenie słupów, podciągów, stropu i schodów (zbrojenie wykonane według projektu). Zalanie słupów, podciągów, stropu i schodów wewnętrznych.

Oceniany na 15% inwestycji z planowanym ukończeniem na dzień 30-05-2026

### **3/ trzeci etap**

Murowanie ścian nośnych piętra z pustaka ceramicznego. Montaż nadproży (nadproża systemowe 1 19 i nadproża wylewane na mokro). Szalowanie słupów, podciągów i stropu. Zbrojenie słupów, podciągów i stropu (zbrojenie wykonane według projektu). Zalanie słupów, podciągów i stropu. Murowanie ścian kolankowych z pustaka ceramicznego.

Szalowanie zbrojenie i zalanie wieńca. Montaż kotew w wieńcu (średnica oraz rozstaw kotew według projektu).

Oceniany na 10% inwestycji z planowanym ukończeniem na dzień 30-07-2026

#### **4/ czwarty etap**

Ułożenie izolacji pod murlatę (Papa). Montaż murlat. Montaż impregnowanej więźby dachowej. Murowanie ścian szczytowych z pustaka ceramicznego. Murowanie kominów (komin systemowy przewody kominowe według projektu). Ocieplenie końcówek kominów styropianem Wykonanie obróbek blacharskich kominów. Montaż łat pod blachodachówkę. Wykonanie obróbek blacharskich dachu Montaż blachy. Montaż wyłazów dachowych. Montaż odpowietrzenia kanalizacji. Montaż rynien i rur spustowych. Murowanie ścian działowych parteru z pustaka ceramicznego. Murowanie ścian działowych pierwszego piętra z pustaka ceramicznego.

Oceniany na 10% inwestycji z planowanym ukończeniem na dzień 30-09-2026

#### **5/ piąty etap**

Montaż okien PVC pakiet 3 szybowy. Montaż drzwi wejściowych. Wykonanie instalacji kanalizacyjnej w obrębie lokalu. (instalacja wykonana zgodnie z projektem). Wykonanie instalacji elektrycznej i instalacji wentylacji mechanicznej.

Oceniany na 10 % inwestycji z planowanym ukończeniem na dzień 30-12-2026

#### **6/ szósty etap**

Wytynkowanie budynku wewnątrz (tynk gipsowy lekki firmy Knauf). Wykonanie instalacji wodnej. Rozłożenie folii PE na podłodze parteru i piętra. Rozłożenie styropianu na podłodze parteru i piętra. Doprowadzenie rur od rozdzielacza. Rozłożenie folii aluminiowej Ułożenie rur ogrzewania podłogowego w całym budynku włącznie z garażem. Wylanie szlichty betonowej (szlichta zbrojna siatką). Montaż bramy garażowej Wiśniowskiego (lub innego producenta tej samej klasy) bez automatu.

Oceniany na 10 % inwestycji z planowanym ukończeniem na dzień 30-03-2027

**7/ siódmy etap** - Wykonanie ocieplenia budynku styropianem (styropian gr 20 cm biały). Montaż parapetów zewnętrznych). Naciągnięcie kleju z siatką. Naciągnięcie tynku na elewacji (tynk akrylowy grubość ziarna 1,5 mm (kolor wybiera inwestor).

Oceniany na 10 % inwestycji z planowanym ukończeniem na dzień 20-05-2027

**8/ ósmy etap** - Uprzątnięcie działki. Ułożenie kostki brukowej (typ i model wybiera inwestor). Wykonanie ogrodzenia. Wykonanie małej architektury. Zakończono wszystkie

prace budowlane i potwierdzono to wpisem do dziennika budowy. Zgłoszenie zawiadomienia o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu bądź data uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie  
Oceniany na 10 % inwestycji z planowanym ukończeniem na 20-09-2027

Załącznik nr 2 -  
Wzór umowy deweloperskiej

Repertorium A numer                      /2025

## AKT NOTARIALNY

Dnia xx. xx. roku dwa tysiące dwudziestego xx (xx.xx.20xxr.) przede mną  
XX – notariuszem w xx, w Kancelarii Notarialnej w xxx, przy ulicy xx, stawili się:

-

1. **xx xx**, jak podaje zamieszkały: xx-xxx xx, ulica xx nr xx m. xx, legitymujący się dowodem osobistym xx ważnym do dnia xx xx xxxx roku, posiadający PESEL xxx, reprezentujący przy niniejszym akcie Spółkę pod firmą **ARTE DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (adres: 02-595 Warszawa, ulica Puławska nr 77 lok. U5, REGON 387668488, NIP 1133024000), zwanej dalej „**Deweloperem**” lub „**Spółką**”, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000871179 – jako **Członek Zarządu** uprawniony do samodzielnej reprezentacji Spółki, stosownie do wydruku z Informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, pobranej według stanu na dzień dzisiejszy w trybie art. 4 ust.4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku, o *Krajowym Rejestrze Sądowym*, złożonego do niniejszego aktu, przy zapewnieniu, że

stan prawny reprezentowanej Spółki, ujawniony w powołanej wyżej informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, w zakresie mającym wpływ na jego umocowanie do chwili obecnej nie zmienił się, w szczególności nie ustała osobowość prawna Spółki oraz nie zachodzą żadne okoliczności, które wyłączałyby lub ograniczałyby przysługujące jemu uprawnienie do reprezentowania powyższej Spółki; -----

- zwany również *Przedstawicielem Dewelopera* oraz -----

2. ...., **xxx xxx**, imiona rodziców: xx i xx, adres zamieszkania: xx-xxx xxx, ulica xx nr xx m. xx, stan cywilny, legitymująca/legitymujący się dowodem osobistym xxx, ważnym do dnia xx xx xxxx roku, PESEL xxx, -
3. **xxx xxx**, imiona rodziców: xx i xx, adres zamieszkania: xx-xxx xxx, ulica xx nr xx m. xx, stan cywilny, legitymująca/legitymujący się dowodem osobistym xxx, ważnym do dnia xx xx xxxx roku, PESEL xxx, -----  
- zwany/zwani dalej „*Nabywcą*”. -----

Tożsamość Stawających notariusz stwierdziła na podstawie okazanych dowodów osobistych powołanych przy nazwiskach oraz złożonych przy tym akcie notarialnym oświadczeń. *Nabywca* oświadcza, że nie dokonał, jak i również nie złożył wniosku o zastrzeżenie numeru PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art.23e ustawy z dnia 24 września 2010 roku o ewidencji ludności (t.j. Dz.U. z 2022 roku, poz. 1191 ze zm.). -----

**Repertorium A numer**

**/2026**

## **AKT NOTARIALNY**

Dnia xx. xx. roku dwa tysiące dwudziestego xx (xx.xx.20xxr.) przede mną XX– notariuszem w xx, w Kancelarii Notarialnej w xxx, przy ulicy xx, stawili się:

1. **xx xx**, jak podaje zamieszkały: xx-xxx xx, ulica xx nr xx m. xx, legitymujący się dowodem osobistym xx ważnym do dnia xx xx xxxx roku, posiadający PESEL xxx, reprezentujący przy niniejszym akcie Spółkę pod firmą **ARTE DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (adres: 02-595 Warszawa, ulica Puławska nr 77 lok. U5, REGON 387668488, NIP 1133024000), zwanej dalej „*Deweloperem*” lub „*Spółką*”, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS

0000871179 – jako **Członek Zarządu** uprawniony do samodzielnej reprezentacji Spółki, stosownie do wydruku z Informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, pobranej według stanu na dzień dzisiejszy w trybie art. 4 ust.4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku, o *Krajowym Rejestrze Sądowym*, złożonego do niniejszego aktu, przy zapewnieniu, że stan prawny reprezentowanej Spółki, ujawniony w powołanej wyżej informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, w zakresie mającym wpływ na jego umocowanie do chwili obecnej nie zmienił się, w szczególności nie ustała osobowość prawna Spółki oraz nie zachodzą żadne okoliczności, które wyłączałyby lub ograniczałyby przysługujące jemu uprawnienie do reprezentowania powyższej Spółki; -----

- zwany również *Przedstawicielem Dewelopera* oraz -----

2. ...., **xxx xxx**, imiona rodziców: xx i xx, adres zamieszkania: xx-xxx xxx, ulica xx nr xx m. xx, stan cywilny, legitymująca/legitymujący się dowodem osobistym xxx, ważnym do dnia xx xx xxxx roku, PESEL xxx, -

3. **xxx xxx**, imiona rodziców: xx i xx, adres zamieszkania: xx-xxx xxx, ulica xx nr xx m. xx, stan cywilny, legitymująca/legitymujący się dowodem osobistym xxx, ważnym do dnia xx xx xxxx roku, PESEL xxx, -----

- zwany/zwani dalej „*Nabywcą*”. -----

Tożsamość Stawających notariusz stwierdziła na podstawie okazanych dowodów osobistych powołanych przy nazwiskach oraz złożonych przy tym akcie notarialnym oświadczeń. *Nabywca* oświadcza, że nie dokonał, jak i również nie złożył wniosku o zastrzeżenie numeru PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art.23e ustawy z dnia 24 września 2010 roku o ewidencji ludności (t.j. Dz.U. z 2022 roku, poz. 1191 ze zm.). -----

-

## UMOWA DEWELOPERSKA

### § 1. OPIS NIERUCHOMOŚCI

§ 1. 1. *Przedstawiciel Dewelopera* oświadcza, że: -----

-

a) Spółka Arte Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie na podstawie umowy sprzedaży zawartej dnia 21 sierpnia 2025 roku przed Tomaszem Filipem Nowakiem - notariuszem w Mińsku Mazowieckim, za Rep A nr 7655/2025, jest właścicielem nieruchomości gruntowej, położonej w miejscowości Karolina, gminie Mińsk Mazowiecki, powiecie mińskim, województwie mazowieckim, dla której Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr SI1M/00037902/6, stanowiącej działki: -----

- nr **827/5** (osiemset dwadzieścia siedem łamane przez pięć) o powierzchni 0,0814 ha (osiemset czternaście metrów kwadratowych), nadto położona przy ulicy Owocowej nr 1; -----

- nr **827/6** (osiemset dwadzieścia siedem łamane przez sześć) o powierzchni 0,0708 ha (siedemset osiem metrów kwadratowych), nadto położona przy ulicy Owocowej nr 3; -----

-----

- nr **827/7** (osiemset dwadzieścia siedem łamane przez siedem) o powierzchni 0,0685 ha (sześćset osiemdziesiąt pięć metrów kwadratowych), nadto położona przy ulicy Owocowej nr 5; -----
- nr **827/8** (osiemset dwadzieścia siedem łamane przez osiem) o powierzchni 0,0685 ha (sześćset osiemdziesiąt pięć metrów kwadratowych), nadto położona przy ulicy Owocowej nr 7; -----
- nr **827/9** (osiemset dwadzieścia siedem łamane przez dziewięć) o powierzchni 0,0676 ha (sześćset siedemdziesiąt sześć metrów kwadratowych), nadto położona przy ulicy Owocowej nr 9; -----
- 
- nr **827/10** (osiemset dwadzieścia siedem łamane przez dziesięć) o powierzchni 0,0690 ha (sześćset dziewięćdziesiąt metrów kwadratowych), nadto położona przy ulicy Owocowej nr 11; -----
- o łącznym obszarze 0,4258 ha (cztery tysiące dwieście pięćdziesiąt osiem metrów kwadratowych), zwanej dalej „*Nieruchomością*”, ujawnionym w dziale II powyższej księgi wieczystej, której działły I-Sp, III i IV nie zawierają wpisów, zaś w dziale I-O powyższej księgi wieczystej powierzchnia nieruchomości wskazana została jako 0,4300 ha, a poza wzmiankami o wnioskach zarejestrowanych dnia 11 czerwca 2026 roku do jej działu I-O - sprostowanie oznaczenia/obszaru nieruchomości, zgodnie z danymi z ewidencji gruntów, oraz do działu III - wpis roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie tego prawa, nie dotyczący przedmiotowego lokalu, nie ma w niej innych wzmianek; -----
- 
- b)** ponadto zgodnie z danymi z ewidencji gruntów prowadzonej przez Starostę Mińskiego powyższa działka nr 827/5 posiada identyfikator 141211\_2.0022.827/5, nr 827/6 posiada identyfikator 141211\_2.0022.827/6, nr 827/7 posiada identyfikator 141211\_2.0022.827/7, nr 827/8 posiada identyfikator 141211\_2.0022.827/8, nr 827/9 posiada identyfikator 141211\_2.0022.827/9, nr 827/10 posiada identyfikator 141211\_2.0022.827/10 i działki te stanowią grunt zurb. niezabud./w trakcie zabud. (Bp); -----
- 
- c)** zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Mińsk Mazowiecki Nr XV.141.2020 z dnia 27 lutego 2020 roku, w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Mińsk Mazowiecki, obejmującego etap „A4” – tereny położone w miejscowościach: Karolina i Wólka Mińska, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 05. czerwca 2020 roku poz. 6362 powyższa działka nr **827/5** znajduje się na terenie **22.39MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oraz **22.11KD-D** - droga dojazdowa, zaś powyższe działki ewidencyjne nrnr **827/6, 827/7, 827/8, 827/9 i 827/10** znajdują się na terenie **22.39MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, zaś Rada Gminy Mińsk Mazowiecki nie podjęła uchwały w sprawie wyznaczenia na terenie Gminy Mińsk Mazowiecki obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji oraz w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji Specjalnej Strefy Rewitalizacji stosownie do zapisów ustawy z dnia 09 sierpnia 2015 roku o rewitalizacji; -----
- d)** dostęp do drogi publicznej powyższych działek będzie realizowany przez ulicę Owocową znajdującą się na działkach nrnr 826/11 i 827/11, stanowiącą gminą drogę wewnętrzną; -----

2. *Przedstawiciel Dewelopera* oświadcza ponadto, że: -----

a) *Nieruchomość* nie znajduje się na terenie specjalnej strefy ekonomicznej, wolna jest od ograniczeń w rozporządzaniu, ograniczonych praw rzeczowych, od długów, ciężarów, praw i roszczeń osób trzecich, nie jest zanieczyszczona ani skażona substancjami niebezpiecznymi lub szkodliwymi w stopniu przekraczającym standardy określone w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 01 września 2016 roku w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi, nie ciąży na niej żadne należności publicznoprawne w szczególności opłaty związane z wyłączeniem gruntu z produkcji rolnej czy leśnej, a jej granice nie są sporne; -----

b) nie została w stosunku do reprezentowanej *Spółki* wydana jakakolwiek decyzja odpowiedniego organu skutkując powstaniem hipoteki przymusowej, nie toczą się żadne postępowania sądowe ani administracyjne dotyczące *Nieruchomości*, w tym takie, które mogłyby doprowadzić do wzruszenia przysługującego *Spółce* tytułu prawnego, jak też postępowanie egzekucyjne czy wywłaszczeniowe; -----

c) *Spółka* nie ma żadnych zaległości podatkowych, zaległości w opłacaniu składek z tytułu ubezpieczenia społecznego ani zaległości w zapłacie innych należności czy opłat, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku – Ordynacja podatkowa, w stosunku do *Spółki* nie zostało wszczęte i nie toczy się postępowanie likwidacyjne, upadłościowe ani restrukturyzacyjne, nie jest związana jakimkolwiek pozostającym w mocy układem z wierzycielami oraz nie istnieją podstawy do wszczęcia postępowania upadłościowego ani restrukturyzacyjnego w stosunku do niej, nie istnieją żadne zdarzenia, które uzasadniałyby wystąpienie przez jakąkolwiek osobę trzecią z żądaniem uznania tej umowy za bezskuteczną wobec tej osoby, a zawarcie i wykonanie postanowień niniejszej umowy nie czyni całkowicie ani częściowo niemożliwym zadośćuczynienie jakimkolwiek roszczeniu osoby trzeciej, nie skutkuje pokrzywdzeniem wierzycieli ani nie naruszy praw osób trzecich; -----

d) na dokonanie czynności objętej niniejszym aktem Nadzwyczajne Zgromadzenie jej Wspólników uchwałą nr 3 z dnia 10 czerwca 2026 roku, okazaną, wyraziło zgodę, a uchwała ta nie została zmieniona ani uchylona, jak i nie toczy się postępowanie mające na celu jej uchylenie lub unieważnienie, a na dokonanie niniejszej czynności żadna inna zgoda nie jest wymagana. -----

## § 2. OPIS ZADANIA INWESTYCYJNEGO

1. *Przedstawiciel Dewelopera* oświadcza, że: -----

a) *Spółka* jest deweloperem w rozumieniu ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zwaną dalej również „*Ustawą deweloperską*”; -----

b) na *Nieruchomości*, *Deweloper* realizuje w ramach prowadzonej działalności gospodarczej przedsięwzięcie deweloperskie w rozumieniu art. 5 pkt 7) *Ustawy deweloperskiej*, zwane dalej również „*Przedsięwzięciem*”, pod nazwą „NOVA OWOCOWA”, polegające na budowie na niej sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych wraz z instalacją gazową, które jest prowadzone na podstawie ostatecznych z dniem 24 października 2025 roku, a wydanych dnia

21 października 2025 roku przez Starostę Mińskiego: -----

-

- decyzji Nr 1057/2025 zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno – budowlany i wydającej pozwolenie na budowę, znak AB.6740.11.166.2025 na działce nr 827/10; -----

-- decyzji Nr 1058/2025 zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno – budowlany i wydającej pozwolenie na budowę, znak AB.6740.11.170.2025 na działce nr 827/9; -----

- decyzji Nr 1059/2025 zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno – budowlany i wydającej pozwolenie na budowę, znak AB.6740.11.167.2025 na działce nr 827/8; -----

- decyzji Nr 1060/2025 zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno – budowlany i wydającej pozwolenie na budowę, znak AB.6740.11.171.2025 na działce nr 827/7; -----

- decyzji Nr 1061/2025 zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno – budowlany i wydającej pozwolenie na budowę, znak AB.6740.11.168.2025 na działce nr 827/6; -----

- decyzji Nr 1062/2025 zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno – budowlany i wydającej pozwolenie na budowę, znak AB.6740.11.169.2025 na działce nr 827/5; -----

okazanych wraz z sześcioma zaświadczeniami Starosty Mińskiego wydanym w dniu 03 listopada 2025 roku oraz postanowieniami prostującymi z dnia 11 maja 2026 roku w zakresie adresu Inwestora, na dzień dzisiejszy nie jest prowadzone żadne postępowanie administracyjne zmierzające do ich uchylenia lub stwierdzenia nieważności i nie występują przesłanki uzasadniające kiedykolwiek prowadzenie tego typu postępowań administracyjnych; -----

-

c) każdy z powyższych budynków będzie posiadał 2 (dwie) kondygnacje i w każdym z nich znajdować się będą 2 (dwa) samodzielne lokale mieszkalne; -----

d) w ramach *Przedsięwzięcia* wyodrębniono zadanie inwestycyjne nr 1, zwane dalej „*Zadaniem Inwestycyjnym*”, polegające na budowie trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach nr nr 827/5, 827/6 i 827/7 położonych w Karolinie, gdzie powierzchnia użytkowa każdego z budynków wynosić będzie 297,14 m<sup>2</sup> (dwieście dziewięćdziesiąt siedem metrów kwadratowych czternaście setnych metra kwadratowego), a powierzchnia użytkowa każdego z lokali w tych budynkach wynosić będzie 148,57 m<sup>2</sup>; -----

-

e) prace budowlane przedmiotowego *Zadania Inwestycyjnego* rozpoczęte zostały w dniu 20 listopada 2025 roku, natomiast ich zakończenie jest planowane na dzień 20 września 2027 roku; -----

-----

f) wraz z budynkami wybudowana zostanie niezbędna infrastruktura techniczna oraz zagospodarowanie terenu objętego inwestycją, zgodnie z opracowanym projektem budowlanym, projekt zagospodarowania terenu *Nieruchomości* określa załącznik nr 3 do Prospektu Informacyjnego stanowiącego załącznik do niniejszej Umowy, zwany dalej również „*Prospektem Informacyjnym*”; -----

-

g) dla przedmiotowego *Zadania Inwestycyjnego* opracowany został harmonogram

w rozumieniu art. 24 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zwany dalej również „*Harmonogramem*” i objęty jest *Prospektem Informacyjnym*. -----

### § 3. LOKAL

1. W budynku mieszkalnym jednorodzinnym dwulokalowym oznaczonym numerem 5, wybudowanym na działce numer ..... położonej w Karolinie, zwanym dalej „*Budynkiem*”, znajdować się będzie m.in. lokal mieszkalny oznaczony aktualnie numerem projektowym ...., zwany dalej „*Lokalem*”, usytuowany na pierwszej i drugiej naziemnej kondygnacji *Budynku*, o projektowanej powierzchni użytkowej wynoszącej 148,57 m<sup>2</sup> (sto czterdzieści osiem metrów kwadratowych pięćdziesiąt siedem setnych metra kwadratowego), dalej zwaną „*Powierzchnią Użytkową Lokalu*”, który składać się będzie z: -----

- z wiatrołapu, kotłowni, łazienki, komunikacji z klatką schodową, kuchni, salonu z jadalnią i garażu położonych na pierwszej kondygnacji oraz -----  
- komunikacji, czterech pokoi i łazienki położonych na drugiej kondygnacji. -----

2. Nieruchomość wspólną będzie stanowić m.in. działka ..... o obszarze ..... ha położona w Karolinie, oraz części wspólne *Budynku* i urządzenia to jest m.in. fundamenty, dach i elementy konstrukcyjne *Budynku*, dalej zwaną *Nieruchomością Wspólną*. Działka numer ..... wydzielona zostanie z *Nieruchomości* i założona zostanie dla niej nowa księga wieczysta, przy czym wniosek ten zostanie postawiony w umowie przenoszącej własność pierwszego lokalu w *Budynku*. -----

3. Z własnością *Lokalu* będzie związany udział w *Nieruchomości Wspólnej*, który to udział zostanie wyliczony zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. -----

4. Strony umowy przeniesienia własności ustalą sposób korzystania z *Nieruchomości Wspólnej*, zgodnie z którym w ramach udziału w *Nieruchomości Wspólnej Nabywcy* oraz każdorazowemu następnemu właścicielowi *Lokalu* będzie przysługiwało prawo do wyłącznego, nieodpłatnego (z zastrzeżeniem obowiązku ponoszenia kosztów utrzymania, napraw i remontów) korzystania z: -----

- części *Nieruchomości Wspólnej* przyległej do *Lokalu*, zaznaczonej na załączniku nr 6 do *Prospektu Informacyjnego* stanowiącego załącznik niniejszej Umowy. -

5. *Powierzchnia Użytkowa Lokalu* została wyliczona na podstawie dokumentacji technicznej zgodnie z normą PN ISO 9836:2022-07 i Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego. Według tych samych zasad po wybudowaniu lokali zostanie dokonany obmiar powykonawczy powierzchni, który będzie podstawą do wyliczenia ostatecznej Ceny *Lokalu* oraz określenia udziałów w *Nieruchomości Wspólnej*, jako prawa związanego z własnością lokali. -----

6. Istotne cechy *Budynku* zostały określone w *Prospekcie Informacyjnym*, a usytuowanie *Budynku* oraz *Lokalu*, w tym układ pomieszczeń, obejmuje rzut graficzny, będący załącznikiem do *Prospektu Informacyjnego*. -----

7. Zakres i standard prac wykończeniowych w *Lokalu* określa załącznik nr 4 do *Prospektu Informacyjnego* stanowiącego załącznik niniejszej Umowy. -----

### § 4. RACHUNEK POWIERNICZY

1. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że Deweloper zapewnia Nabywcy, zgodnie z art. 6 Ustawy Deweloperskiej, środek ochrony w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, na podstawie zawartej przez

*Dewelopera z Bankiem Spółdzielczym w Mińsku Mazowieckim, zwanym dalej Bankiem, w dniu 20 maja 2026 roku umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego Numer: 13/10228/41/2026, zwany dalej „Rachunkiem Powierniczym”, (nr rachunku powierniczego: **Nr .....**), a zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na Rachunku Powierniczym są następujące: -----*

- a) Bank prowadzący rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy i na jego żądanie informuje nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach; -----
- b) Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z Rachunku Powierniczego wyłącznie w celu realizacji Zadania Inwestycyjnego, dla którego prowadzony jest ten rachunek; -----
- c) Bank wypłaca Deweloperowi środki zgromadzone na Rachunku Powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Zadania Inwestycyjnego; -----
- d) w związku z realizacją przez dewelopera umowy deweloperskiej bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Zadania Inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie Zadania Inwestycyjnego oraz Ceny lokalu mieszkalnego; -----
- e) w przypadku zakończenia ostatniego etapu Zadania Inwestycyjnego, określonego w jego harmonogramie, bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac 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; -----
- f) przed dokonaniem wypłaty z Rachunku Powierniczego na rzecz Dewelopera Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Zadania Inwestycyjnego określonego w harmonogramie; -----
- g) prawo wypowiedzenia umowy prowadzenia Rachunku Powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów; -----
- h) koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera; -----

a nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji zadania inwestycyjnego. Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów zadania inwestycyjnego, określonych w jego harmonogramie. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu zadania inwestycyjnego, określonego w jego harmonogramie. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu zadania inwestycyjnego. -----

2. *Nabywca przyjmuje do wiadomości, że w związku z zawarciem przez Dewelopera z Bankiem umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, administratorem danych osobowych Nabywcy będzie Bank dla*

celów wykonywania umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. *Nabywca* przyjmuje do wiadomości, że *Bank* otrzymywać będzie jego dane osobowe od *Dewelopera*, *Nabywca* ma prawo dostępu do treści swoich danych oraz ich poprawiania. -----

## **§ 5. DEWELOPERSKI FUNDUSZ GWARANCYJNY**

1. *Deweloper* nalicza i przekazuje składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, zwany dalej „*Funduszem*”. -----

2. Podstawą wyliczenia wysokości składki na *Fundusz* jest wartość wpłaty dokonanej przez *Nabywcę* na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją Umowy, zgodnie z zasadami określonymi w art. 8 *Ustawy deweloperskiej*, a w przypadku, o którym mowa w art. 32 ust. 4 *Ustawy deweloperskiej*, podstawą wyliczenia wysokości składki jest wartość wpłaty dokonanej przez *Dewelopera*. -----

3. Wysokość składki na *Fundusz* jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych w ramach danego zadania inwestycyjnego, która w zakresie przedmiotowego *Zadania Inwestycyjnego* wynosi 0,45%. -----

4. Składka ta stanowi iloczyn wyżej wskazanej stawki procentowej oraz wartości wpłaty dokonanej przez *Nabywcę* albo wartości wpłaty dokonanej przez *Dewelopera* w związku z przekazaniem opłaty rezerwacyjnej na to subkonto. -----

5. *Deweloper* dokonuje wyliczenia wysokości składki na *Fundusz* i wpłaca ją do *Banku* prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty na subkonto, i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz *Dewelopera*. *Bank* odprowadza tę składkę do *Funduszu* w terminie 7 dni od dnia wpłaty składki przez *Dewelopera* i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz *Dewelopera*. Składka przekazana na *Fundusz* nie podlega zwrotowi. -----

## **§ 6. FINANSOWANIE**

1. W związku z tym, że nie istnieje żadne obciążenie hipoteczne *Nieruchomości*, na której realizowane jest *Zadanie Inwestycyjne* w chwili obecnej nie jest wymagana zgoda banku na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności *Lokalu* i przeniesienie jego własności po wpłacie pełnej ceny przez *Nabywcę*. -----

2. *Deweloper* zastrzega sobie, oprócz źródeł własnych, dla celów realizacji *Zadania Inwestycyjnego*, prawo wykorzystania finansowania zewnętrznego (i/lub alternatywnej formy finansowania zewnętrznego) i w tym celu zastrzega sobie prawo ustanowienia na rzecz banków finansujących i/lub instytucji finansujących *Zadanie Inwestycyjne* hipotek na *Nieruchomości*, przy czym *Deweloper* zobowiązuje się w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej, przedstawić zgodę na wykreślenie wszystkich hipotek z księgi wieczystej prowadzonej dla *Nieruchomości*, bądź przedstawić zgodę na bezobciążeniowe wyodrębnienie *Lokalu* i przeniesienie na rzecz *Nabywcy* jego własności, po wpłacie pełnej ceny przez *Nabywcę* na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy. -----

## § 7. DOJAZD DO NIERUCHOMOŚCI, SŁUŻEBNOŚCI

*Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że:* -----

-a) dojazd do *Nieruchomości* będzie z ulicy Owocowej; -----  
--

b) w związku z realizacją *Przedsięwzięcia Deweloperskiego* i *Zadania Inwestycyjnego*, mogą być ustanawiane nieodpłatne na czas oznaczony lub nieoznaczony ograniczone prawa rzeczowe zapewniające prawidłowe funkcjonowanie *Nieruchomości* i budynków na niej wznoszonych, w tym w szczególności służebności przesyłu, na rzecz dostawców wody i odbiorców ścieków, ciepła, prądu, gazu, telekomunikacji i innych mediów oraz mogą być umieszczone lub wybudowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej stanowiące własność przedsiębiorstw lub zakładów dostarczających (odbierających) i przesyłających odpowiednie media. -----

## § 8. OŚWIADCZENIA DEWELOPERA

*Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że:* -----

a) zgodnie z art. 20 ust. 5 Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych z dnia 29 sierpnia 1997 roku, w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla *Nieruchomości* mogą zostać ujawnione, bez zgody *Dewelopera*, roszczenia banków hipotecznych o ustanowienie, jednocześnie z wyodrębnieniem lokalu, hipotek na nieruchomości lokalowej, dla zabezpieczenia spłaty kredytu, -----

b) dla *Zadania Inwestycyjnego* opisanego powyżej *Deweloper* sporządził **Prospekt Informacyjny wraz z załącznikami**, który zgodnie z wymogami *Ustawy deweloperskiej*, stanowi integralną część niniejszego aktu notarialnego. -----  
-

## § 9. OŚWIADCZENIA NABYWCY

1. *Nabywca oświadcza, że:* -----

a) nabycia zamierza dokonać pozostając w związku małżeńskim, w którym panuje ustrój ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej, do majątku objętego tą wspólnością i za środki z niego pochodzące; -----

b) nabycia *Lokalu* dokona w celu niezwiązanym z działalnością gospodarczą lub zawodową; -----

c) przed zawarciem niniejszej Umowy otrzymał od *Dewelopera* *Prospekt Informacyjny* wraz z załącznikami i zapoznał się z ich treścią, zapoznał się wcześniej ze wzorem Umowy, a informacje zawarte w *Prospekcie Informacyjnym* oraz jego załącznikach - załączonych do niniejszej Umowy – poza zmianami wprowadzonymi niniejszą Umową są aktualne na chwilę jej zawarcia; -----

-d) został poinformowany przez *Dewelopera* o możliwości zapoznania się w siedzibie *Dewelopera* z dokumentami, o których mowa w art. 26 ust. 1 i 2 *Ustawy deweloperskiej:* -----

- aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla *Nieruchomości*; -----
- aktualnym wydrukiem z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego *Dewelopera*; -----
- pozwoleniem na budowę, o którym mowa w § 2 niniejszej *Umowy*; -----
- sprawozdaniem finansowym *Dewelopera*, -----
- projektem budowlanym; -----
- dokumentem potwierdzającym zgodę lub zobowiązanie do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 *Ustawy deweloperskiej*, w przypadku opisanym w § 6 ust. 2 powyżej. -----

a także umową mieszkaniowego rachunku powierniczego; -----  
-

e) zapoznał się z lokalizacją, otoczeniem i projektem *Budynku*, technologią wykonania *Budynku*, standardem wykończenia *Budynku*, przyjętymi rozwiązaniami architektonicznymi, materiałowymi i założeniami funkcjonalno - użytkowymi oraz nie wnosi żadnych uwag co do *Budynku*, jak też *Zadania Inwestycyjnego*; -----

f) został poinformowany, że *Nieruchomość Wspólną* stanowić będzie prawo własności działki gruntu ..... (która to działka docelowo objęta będzie odrębną księgą wieczystą) oraz części budynku posadowionego na tej działce i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, a zapewniają prawidłowe korzystanie z budynku; -----

g) wyraża zgodę, aby *Nieruchomość* została obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi lub innymi prawami i ograniczeniami, w tym służebnościami na rzecz osób trzecich, w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania Budynków wybudowanych w ramach *Zadania Inwestycyjnego* i *Przedsięwzięcia Deweloperskiego*, w szczególności służebnością przesyłu, przeprowadzenia wszelkich urządzeń infrastruktury technicznej oraz korzystania z urządzeń infrastruktury technicznej - co pozostanie bez wpływu na Cenę; -----  
-

h) w przypadku gdy *Nabywca* zapłaci część lub całość Ceny ze środków pochodzących z kredytu zaciągniętego w banku hipotecznym i w księdze wieczystej prowadzonej dla *Nieruchomości* zostanie ujawnione roszczenie tego banku, o którym mowa w art. 20 ust. 5 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych, *Nabywca* zobowiązuje się powiadomić o tym *Dewelopera* i dostarczyć *Deweloperowi*, w terminie 1 (jednego) miesiąca od ujawnienia w księdze wieczystej prowadzonej dla *Nieruchomości* opisanego wyżej roszczenia banku hipotecznego; -----  
-

- bezwarunkową zgodę tego banku hipotecznego na odłączenie z księgi wieczystej prowadzonej dla *Nieruchomości* innych lokali niż *Lokal* bez wpisu tego roszczenia, -----
- promesę tego banku hipotecznego, z której wynikać będzie, że: -----
  - bank hipoteczny, najpóźniej w terminie 2 (dwóch) tygodni po dokonaniu wpisu w księdze wieczystej, która zostanie założona dla *Lokalu*, hipoteki zabezpieczającej spłatę kredytu udzielonego *Nabywcy*, wyda *Deweloperowi* bezwarunkową zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla *Nieruchomości* roszczenia o wpis tej hipoteki; -----
  - w przypadku rozwiązania niniejszej *Umowy* – bank hipoteczny, najpóźniej w terminie 2 (dwóch) tygodni od dnia doręczenia bankowi hipotecznemu porozumienia *Dewelopera* i *Nabywcy* o rozwiązaniu niniejszej *Umowy*, wyda *Deweloperowi* bezwarunkową zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla *Nieruchomości* roszczenia o wpis hipoteki zabezpieczającej spłatę kredytu udzielonego *Nabywcy*, -----
  - w przypadku odstąpienia od niniejszej *Umowy* przez *Nabywcę* – bank hipoteczny, najpóźniej w terminie 2 (dwóch) tygodni od dnia doręczenia bankowi hipotecznemu przez *Dewelopera* oświadczenia *Nabywcy* o odstąpieniu od niniejszej *Umowy*, wyda *Deweloperowi* bezwarunkową zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla *Nieruchomości* roszczenia

o wpis hipoteki zabezpieczającej spłatę kredytu udzielonego *Nabywcy*, -----  
----- w przypadku odstąpienia od niniejszej *Umowy* przez  
*Dewelopera* – bank hipoteczny, najpóźniej w terminie 2 (dwóch) tygodni od  
dnia doręczenia bankowi hipotecznemu przez *Dewelopera* oświadczenia  
*Dewelopera* o odstąpieniu od niniejszej *Umowy*, wyda *Deweloperowi*  
bezwarunkową zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla  
*Nieruchomości* roszczenia o wpis hipoteki zabezpieczającej spłatę kredytu  
udzielonego *Nabywcy*. -----

2. *Nabywca* zobowiązany będzie do poniesienia kosztów wykreślenia opisanego  
wyżej roszczenia banku hipotecznego z księgi wieczystej, w których roszczenie to  
zostanie ujawnione. -----

3. *Nabywca* wyraża zgodę na to, że w przypadku, gdyby *Deweloper* podjął decyzję  
o finansowaniu realizacji *Zadania Inwestycyjnego* lub *Przedsięwzięcia*  
*Deweloperskiego* z pożyczki lub kredytu bankowego, *Deweloper* będzie  
uprawniony do wpisania w dziale czwartym księgi wieczystej prowadzonej dla  
*Nieruchomości* hipoteki na zabezpieczenie takiej pożyczki lub kredytu  
bankowego. -----

## § 10. DOKUMENTY I ZAŁĄCZNIKI

Przedstawiciel *Dewelopera* ponadto do niniejszego aktu przedłożył odpis zwykły  
księgi wieczystej numer **SI1M/00037902/6**, stan na dzień dzisiejszy, sygnatura  
wniosku EUKW/...../...../2026, nadto notariuszowi przy akcie za Rep. A nr  
1938/2026 okazano: -----

- wypis z rejestru gruntów wraz z wrysem z mapy ewidencyjnej wydane dnia 11  
maja 2026 roku, z upoważnienia Starosty Mińskiego, znak: G.6621.4001.2026; ---  
- wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydany  
z upoważnienia Wójta Gminy Mińsk Mazowiecki, dnia 12 maja 2026 roku, znak:  
WP.6727.289.2026.UM. -----  
-

## § 11.

1. Załączniki do niniejszej *Umowy* stanowią jej integralną część. -----

2. Załącznikami do niniejszej *Umowy* są: -----

1) Prospekt Informacyjny oraz załączniki do niego: -----

- Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego; -----
- Wzór umowy deweloperskiej; -----
- Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia  
z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji  
wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z  
funkcji ochronnych terenu, stref ochronnych, uciążliwości); -----
- Zakres i standard prac wykończeniowych, do których zobowiązuje się  
deweloper; -----
- Karta lokalu zawierająca rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu  
mieszkalnego, rzut lokalu mieszkalnego, powierzchnie lokalu  
i pomieszczeń; -----
- Powierzchnia nieruchomości przeznaczona do wyłącznego korzystania  
przez właścicieli poszczególnych lokali. -----

## § 12. ZOBOWIĄZANIA STRON

*Przedstawiciel Dewelopera* oświadcza, że *Deweloper* zobowiązuje się do: -----

1. wybudowania *Budynku* na działce nr ..... położonej w Karolinie, -----

2. ustanowienia odrębnej własności *Lokalu* i przeniesienia na *Nabywcę* własności *Lokalu* wraz z odpowiednim udziałem w *Nieruchomości Wspólnej*, w stanie wolnym od wszelkich obciążeń (poza wymienionymi w niniejszej Umowie), -----  
oraz zawarcia umowy o podział do korzystania, opisanej w niniejszym akcie notarialnym, -----  
-

a *Nabywca* zobowiązuje się do: -----

1. nabycia własności *Lokalu* wraz z odpowiednim udziałem w *Nieruchomości Wspólnej*, -----
2. zapłaty na rzecz *Dewelopera* kwoty ..... zł brutto (.....) (zwanej dalej „*Ceną*”), na poczet ceny za *Lokal*, -----  
oraz zawarcia umowy o podział do korzystania, opisanej w niniejszym akcie notarialnym. -----  
-----

### § 13. CENA

Strony uzgodniły, że: -----

1. Cena *Lokalu* wraz z prawami z nim związanymi wynosi ..... zł brutto (.....), w tym zawiera podatek VAT 8% (osiem procent), tj. po ..... zł (.....) brutto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej *Lokalu*; -----  
-

2. *Cena* zostanie zapłacona przez *Nabywcę* przelewami na przypisany dla niego indywidualny otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy **Nr .....** nadany przez powyższy Bank, w następujących ratach i terminach: -----

a) jako że nastąpiło już zakończenie prac etapu I, II, III i IV, których termin zakończenia wyznaczony został w Prospekcie Informacyjnym odpowiednio na 30 stycznia 2026 roku, 30 maja 2026 roku, 30 lipca 2026 roku i 31 sierpnia 2026 roku, o czym *Przedstawiciel Dewelopera* zawiadamia *Nabywcę*, kwota w łącznej wysokości ..... zł (.....) brutto płatna jest następująco: -----

- kwota ..... zł (.....) została zapłacona przez *Nabywcę* na podstawie umowy rezerwacyjnej na rachunek bieżący *Dewelopera*, a *Deweloper* zobowiązuje się przekazać tę kwotę na Indywidualny Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy *Nabywcy* w terminie 7 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy, -----

- rata I - kwota ..... zł (.....) brutto zostanie zapłacona do dnia ....., do czego *Nabywca* się zobowiązuje; -----

- rata II - kwota ..... zł (.....) brutto zostanie zapłacona do dnia ....., do czego *Nabywca* się zobowiązuje; -----

- rata III - kwota ..... zł (.....) brutto zostanie zapłacona do dnia ....., do czego *Nabywca* się zobowiązuje; -----

następne raty stanowiące po 10% ceny to jest: -----

b) rata IV - kwota ..... zł (.....) brutto po wykonaniu etapu V przewidzianego w harmonogramie *Zadania Inwestycyjnego* w *Prospekcie Informacyjnym*, to jest do dnia .....; -----  
-

c) rata V - kwota ..... zł (.....) brutto 14 dni po wykonaniu etapu VI przewidzianego w harmonogramie *Zadania Inwestycyjnego* w *Prospekcie Informacyjnym*, to jest do dnia 09 listopada 2026 roku; -----  
-----

e) rata VI - kwota ..... zł (.....) brutto 14 dni po wykonaniu etapu VII przewidzianego w harmonogramie *Zadania Inwestycyjnego* w *Prospekcie Informacyjnym*, to jest do dnia 05 kwietnia 2027 roku; -----

f) rata VII - kwota ..... zł (.....) brutto 14 dni po wykonaniu etapu VIII przewidzianego w harmonogramie *Zadania Inwestycyjnego* w *Prospekcie Informacyjnym*, to jest do dnia 04 października 2027 roku; -----

3. *Deweloper* poinformuje *Nabywcę* pisemnie lub mailowo o zakończeniu danego etapu *Zadania Inwestycyjnego* i wezwie do uiszczenia płatności. *Nabywca* zobowiązuje się do uiszczenia raty objętej wezwaniem w terminie 14 dni od daty jego otrzymania, poza ratą IV, którą po zakończeniu etapu V, zobowiązuje się uiścić w terminie do dnia .....; -----

4. W przypadku wcześniejszego (tj. przed terminami wskazanymi w *Harmonogramie*) zakończenia VI i następnych etapów realizacji *Zadania Inwestycyjnego*, *Deweloper* jest uprawniony do wezwania *Nabywcy* do wcześniejszej zapłaty raty odpowiedniej dla danego etapu realizacji, a *Nabywca* będzie zobowiązany do zapłaty tej raty w terminie 14 dni od daty jego otrzymania.

5. Strony postanowiły, że w przypadku braku wpłaty którejkolwiek raty w terminie *Deweloper* powiadomi *Nabywcę* o konieczności dokonania wpłaty oraz będzie upoważniony dochodzenia odsetek ustawowych za opóźnienie. -----

6. W przypadku, w którym powierzchnia użytkowa *Lokalu* ustalona w wyniku inwentaryzacji powykonawczej będzie różnić się w stosunku do projektowanej powierzchni użytkowej *Lokalu*, *Cena Lokalu* zostanie odpowiednio obniżona albo podwyższona o kwotę stanowiącą iloczyn różnicy pomiędzy powierzchnią użytkową *Lokalu* ustaloną w inwentaryzacji powykonawczej a projektowaną powierzchnią użytkową *Lokalu* i ceny jednego metra kwadratowego brutto powierzchni użytkowej *Lokalu*. -----

7. *Cena* może ulec zmianie w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT) w okresie od dnia zawarcia niniejszej umowy do dnia zapłaty całej *Ceny*. W takim przypadku należne raty *Ceny* przypadające do zapłaty po dniu wejścia w życie zmiany stawki tego podatku zostaną odpowiednio obniżone, albo mogą zostać odpowiednio podwyższone o kwotę wynikającą ze zmiany tej stawki. *Deweloper* poinformuje *Nabywcę* o zmianie wysokości rat na piśmie w terminie 30 dni od dnia wejścia w życie znowelizowanych przepisów. -----

8. Końcowe i ostateczne rozliczenie *Ceny* nastąpi przed podpisaniem notarialnej umowy przenoszącej własność *Lokalu*. -----

#### § 14. ZMIANY LOKATORSKIE

1. *Nabywca* jest uprawniony do dnia ..... 2026 roku złożyć zlecenie wykonania zmian lokatorskich zgodnych z przepisami obowiązującego prawa oraz warunkami technicznymi realizacji *Przedsięwzięcia Deweloperskiego*, w którym określony zostanie zakres prac dodatkowych bądź zamiennych. *Deweloper* dokona wyceny prac dodatkowych możliwych do zrealizowania. Rozliczenie *Nabywcy* za zlecenie nastąpi po uprzednim podpisaniu przez *Nabywcę* umowy zlecenia określającej szczegółowy zakres prac dodatkowych i zamiennych oraz wynagrodzenie za prace

dodatkowe. Brak zgody na prace dodatkowe i zamienne lub nieuzgodnienie przez strony kosztów takich prac, nie stanowi podstawy do kierowania przez *Nabywcę* roszczeń z tego tytułu wobec *Dewelopera*. W przypadku zmian lokatorskich mających wpływ na zmianę projektowanej powierzchni *Lokalu* wynikająca z tych zmian różnica powierzchni nie spowoduje zmiany *Ceny*.-----

2. Zmiany lokatorskie nie mogą ingerować w układ konstrukcji budynku, elewację oraz ukształtowanie terenów zewnętrznych.-----
3. W przypadku rozwiązania przez jedną ze stron umowy deweloperskiej z przyczyn leżących po stronie *Nabywcy*, *Deweloper* będzie uprawniony do obciążenia *Nabywcy* kosztem przywrócenia przedmiotu umowy do stanu przewidzianego w projekcie budowlanym.-----

## **§ 15. ODBIÓR LOKALU**

1. Zawarcie Umowy przenoszącej własność, zwanej dalej *Umową przyrzeczoną*, poprzedzone jest odbiorem *Lokalu* przez *Nabywcę*. Odbiór zostanie dokonany w terminie do dnia 15 października 2027 roku. *Nabywca* zostanie zaproszony do odbioru telefonicznie lub za pośrednictwem poczty e-mail w terminie do 30 (trzydzieści) dni po uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy *Budynku* przy braku sprzeciwu ze strony tego organu, z co najmniej siedmiodniowym wyprzedzeniem. Jeżeli Stronom nie uda się ustalić terminu w sposób wskazany wyżej *Deweloper* wezwie *Nabywcę* do odbioru listem poleconym, wysłanym najpóźniej 14 (czternaście) dni przed terminem planowanego odbioru, ze wskazaniem dokładnej daty i godziny. -----

2. Odbiór jest dokonywany w obecności *Nabywcy* lub osoby upoważnionej przez *Nabywcę*. -----

3. W razie nieprzystąpienia *Nabywcy* do odbioru *Lokalu*, w wyznaczonym terminie, *Deweloper* wyznaczy drugi termin, z tym, że w razie ponownego nieprzystąpienia *Nabywcy* do odbioru, *Deweloper* będzie upoważniony do odstąpienia od umowy z winy *Nabywcy*, zgodnie z postanowieniami § 17 tej Umowy. -----

4. Z odbioru sporządza się protokół, do którego *Nabywca* może zgłosić wady, zwany dalej „*Protokół Odbioru*”. W *Protokole Odbioru* odnotowuje się również odmowę dokonania odbioru przez *Nabywcę* w przypadku stwierdzenia wady istotnej, uznanie wady istotnej przez *Dewelopera* albo odmowę uznania wady istotnej przez *Dewelopera*. -----

5. *Deweloper* jest zobowiązany, w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu, przekazać *Nabywcy* na papierze lub innym trwałym nośniku: informację o uznaniu wad albo oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o przyczynach tej odmowy.-----

6. Jeżeli *Deweloper* nie poinformuje *Nabywcy* o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w powyższym terminie, uważa się, że uznał wady. -----

7. *Deweloper* jest zobowiązany, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia podpisania *Protokołu Odbioru*, usunąć uznane wady. -----

8. Jeżeli *Deweloper*, mimo zachowania należytej staranności, nie usunie wad w powyższym terminie, może wskazać odpowiedni inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin ten nie może powodować nadmiernych

niedogodności dla *Nabywcy*. Usunięcie wad zostanie stwierdzone protokołem podpisanym przez Strony. -----

9. Jeżeli *Deweloper* nie usunie wad w tak wskazanym nowym terminie albo w ogóle nie wskaże takiego terminu, *Nabywca* wyznacza *Deweloperowi* nowy termin na usunięcie wad. Po bezskutecznym upływie tego terminu *Nabywca* może usunąć wady na koszt *Dewelopera*. -----

10. *Nabywca* może odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że *Lokal* posiada wadę istotną i jednocześnie *Deweloper* odmówi uznania jej w protokole. -----

11. Odmowa dokonania odbioru, o której mowa w ust. 10 powyżej, nie ma wpływu na bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3. *Ustawy deweloperskiej*. -----

12. W przypadku uznania przez *Dewelopera* wady istotnej w protokole, stosuje się postanowienia ust. 7-9 powyżej, z tym że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej, *Nabywca* może odstąpić od niniejszej Umowy. -----

13. W przypadku odmowy dokonania odbioru ze względu na wadę istotną, strony ustalą nowy termin odbioru umożliwiający *Deweloperowi* usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego odbioru. Do powtórnego odbioru stosuje się postanowienia ust. 2, 4-10 powyżej. -----

14. Odmowa dokonania odbioru ze względu na wadę istotną w ramach powtórnego odbioru wymaga przedstawienia przez *Nabywcę* opinii rzeczoznawcy budowlanego. *Nabywca* występuje z wnioskiem o wydanie opinii przez rzeczoznawcę budowlanego w terminie miesiąca od dnia odmowy, przy czym: -----

- a) bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 *Ustawy deweloperskiej*, ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez *Nabywcę* *Deweloperowi* opinii rzeczoznawcy budowlanego, o której mowa powyżej; -----
- b) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii, o której mowa w powyżej, istnienia wady istotnej *Nabywca* może odstąpić od umowy; -----
- c) w przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości *Nabywcę*. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości *Dewelopera*; -----
- d) rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między *Deweloperem* a *Nabywcą* następuje najpóźniej w dniu zawarcia *Umowy Przyrzeczonej* albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy; -----
- e) jeżeli wada przedmiotu umowy zostanie stwierdzona przez *Nabywcę* w okresie od dnia podpisania protokołu, do dnia zawarcia z *Deweloperem* *Umowy Przyrzeczonej*, *Nabywca* może zgłosić taką wadę *Deweloperowi*. Postanowienia ust. 5 -9 powyżej, stosuje się odpowiednio, z tym że bieg

terminów, o których mowa w ust. 5 i 7 powyżej, rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady. -----

15. Strony ustalają, że wydanie *Lokalu* nastąpi po podpisaniu przez strony protokołu odbioru, zapłacie przez *Nabywcę* całej Ceny na rachunek powierniczy w terminie do dnia 30 października 2027 roku. *Deweloper* zawiadomi *Nabywcę* o terminie wydania przedmiotu umowy telefonicznie lub za pośrednictwem poczty e-mail. Z okoliczności wydania przedmiotu umowy zostanie sporządzony protokół przekazania *Lokalu*. -----

16. Z chwilą wydania *Lokalu*, na *Nabywcę* przechodzą wszystkie korzyści, ciężary i ryzyka z tym związane. Począwszy od chwili wydania *Lokalu*, *Nabywca* zobowiązany będzie do ponoszenia kosztów utrzymania *Lokalu* oraz

proporcjonalnego ponoszenia kosztów utrzymania części *Nieruchomości Wspólnej*.

17. Wydanie *Lokalu* może nastąpić tylko po wpłaceniu przez *Nabywcę* wszystkich należności wynikających z tej Umowy. -----

-

18. Wszelkie prace dodatkowe i wykończeniowe *Nabywca* może prowadzić w *Lokalu*, po podpisaniu protokołu przekazania *Lokalu*, z zachowaniem szczególnej dbałości o części wspólne budynku. -----

-

## **§ 16. TERMIN I SPOSÓB ZAWARCIA UMOWY PRZENOSZĄCEJ PRAWO WŁASNOŚCI**

1. Strony ustalają, że Umowa ustanowienia odrębnej własności *Lokalu* i przeniesienia jego własności na *Nabywcę* zawierana w wykonaniu niniejszej Umowy zostanie sporządzona po Odbiorze *Lokalu* oraz uregulowaniu przez *Nabywcę* wszystkich zobowiązań w stosunku do *Dewelopera* wynikających z Umowy objętej niniejszym aktem notarialnym najpóźniej w terminie do dnia 30 października 2027 roku, zwana również „*Umową przyrzeczoną*”. -----

2. Strony ustalają, że dokładna data i godzina oraz miejsce zawarcia wymienionej powyżej umowy zostaną ustalone przez Strony, z tym że jeżeli w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zawiadomienia *Nabywcy* przez *Dewelopera* o możliwości zawarcia umowy Strony nie dojdą do porozumienia w tym przedmiocie, termin jej podpisania zostanie wyznaczony przez *Dewelopera*, który poinformuje o tym *Nabywcę* z 14 (czternastodniowym) wyprzedzeniem w drodze pisemnego wezwania wysłanego listem poleconym za potwierdzeniem odbioru. -----

3. W razie nieprzystąpienia *Nabywcy* do podpisania *Umowy Przyrzeczonej*, *Deweloper* wyznaczy drugi termin, z tym, że w razie ponownego nieprzystąpienia przez *Nabywcę* do jej podpisania, *Deweloper* będzie upoważniony do odstąpienia od umowy z winy *Nabywcy*, zgodnie z postanowieniami § 17 tej Umowy. -----

## **§ 17. PRAWO ODSTĄPIENIA**

### **I. Prawo do odstąpienia *Nabywcy*.-----**

1. *Nabywca* ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej:-----

1) jeżeli niniejsza Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 *Ustawy Deweloperskiej* - w terminie 30 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy;

2) jeżeli informacje zawarte w tej Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w *Prospekcie Informacyjnym* lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 *Ustawy Deweloperskiej* - w terminie 30 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy; -----

- 3) jeżeli *Deweloper* nie doręczył, zgodnie z art. 21 lub art. 22 *Ustawy Deweloperskiej*, *Prospektu Informacyjnego* wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w *Prospekcie Informacyjnym* lub jego załącznikach - w terminie 30 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy; -----
  - 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w *Prospekcie Informacyjnym* lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia niniejszej Umowy - w terminie 30 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy; -----
  - 5) jeżeli *Prospekt Informacyjny*, na podstawie którego zawarto niniejszą Umowę, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do *Ustawy Deweloperskiej* - w terminie 30 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy; -----
  - 6) w przypadku nieprzeniesienia na *Nabywcę* prawa własności *Lokalu* wraz z prawami z nim związanymi, w terminie określonym w § 16 niniejszej Umowy; W takim przypadku, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej Umowy *Nabywca* zobowiązany jest wyznaczyć *Deweloperowi* 120-dniowy termin na zawarcie *Umowy Przyszczecznej*, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej Umowy;
  - 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 Deweloperskiej* (w przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przez Bank) - po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 tej Ustawy; -----
  - 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 Deweloperskiej* - w terminie 60 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy;
  - 9) w przypadku niewykonania przez *Dewelopera* obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 *Ustawy Deweloperskiej* (niezwarcie nowej umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego w przypadku upadłości banku lub kasy prowadzącej mieszkaniowy rachunek powierniczy), w terminie określonym w tym przepisie - po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 *Ustawy Deweloperskiej*;
  - 10) w przypadku nieusunięcia przez *Dewelopera* wady istotnej *Lokalu* na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 *Ustawy Deweloperskiej*; -----
  - 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 *Ustawy Deweloperskiej*; -----
  - 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe; -----
2. Strony oświadczają, że w przypadku podwyżki stawki podatku VAT odnośnie *Ceny* za Lokal, *Nabywcy* przysługuje prawo odstąpienia od tej Umowy w ciągu 30 dni od daty pisemnego powiadomienia przez *Dewelopera* o podwyższeniu stawki. W razie niezłożenia przez *Nabywcę* pisemnego oświadczenia o odstąpieniu od Umowy w terminie określonym w zdaniu poprzedzającym, Umowa nadal wiąże strony, a *Nabywca* zobowiązuje się do uregulowania różnicy w cenie brutto, wynikającej ze zmiany stawki podatku VAT, w terminie 30 dni od daty otrzymania powiadomienia o zmianie stawki podatku VAT.-----
  3. *Nabywca* ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku, gdy rzeczywista powierzchnia *Lokalu* będzie się różnić od powierzchni projektowanej. Prawo

odstąpienia nie przysługuje *Nabywcy* w przypadku, gdy różnica powierzchni wynika ze zmian lokatorskich wprowadzonych na jego Zlecenie. *Nabywcy* przysługuje prawo odstąpienia od Umowy w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zawiadomienia *Nabywcy* o ostatecznej powierzchni *Lokalu*. W razie niezłożenia przez *Nabywcę* pisemnego oświadczenia o odstąpieniu od Umowy w terminie określonym w zdaniu poprzedzającym, Umowa nadal wiąże Strony. -----

## **II. Prawa do odstąpienia Dewelopera:** -----

1. *Deweloperowi* przysługuje prawo odstąpienia od Umowy w przypadku niestawienia się *Nabywcy* do odbioru *Lokalu* lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na *Nabywcę* prawo własności *Lokalu* mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się *Nabywcy* jest spowodowane działaniem siły wyższej. -----

2. *Deweloperowi* przysługuje prawo odstąpienia od umowy w przypadku niespełnienia przez *Nabywcę* świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w niniejszej umowie, mimo wezwania *Nabywcy* w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez *Nabywcę* świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. -----

## **III. Postanowienia wspólne dla Nabywcy i Dewelopera:** -----

1. Strony ustalają, że:-----
  - 1) w przypadku skorzystania przez *Nabywcę* z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy, w związku ze złożonym do księgi wieczystej wnioskiem o wpis roszczenia na rzecz *Nabywcy* na podstawie tej Umowy, oświadczenie woli *Nabywcy* będzie skuteczne, jeżeli zostanie złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym i jednocześnie zawierać będzie zgodę na wykreślenie tego roszczenia; -----
  - 2) w przypadku skorzystania przez *Dewelopera* z prawa do odstąpienia, *Nabywca* zobowiązuje się do dostarczenia *Deweloperowi* zgody na wykreślenie roszczenia *Nabywcy* wpisanego na podstawie postanowień niniejszej umowy, wyrażonej w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. -----
2. W przypadku skorzystania przez *Nabywcę* z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 *Ustawy Deweloperskiej* (tj. § 17 *dział I ust. 1 tego aktu notarialnego*), Umowa uważana jest za niezawartą, a *Nabywca* nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od Umowy. -----
3. Strony postanawiają, że w przypadku skutecznego skorzystania przez którąkolwiek ze stron z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy, zwrot środków pieniężnych nastąpi na wskazany przez *Nabywcę* rachunek bankowy w terminie 30 dni od daty odstąpienia, z zastrzeżeniem, że środki zgromadzone na Indywidualnym Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym *Nabywcy* i niepodjęte przez *Dewelopera* zwracane będą w terminie i zgodnie z procedurą Banku oraz zgodnie z postanowieniami ust. 4 poniżej.-----
4. W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 *Ustawy Deweloperskiej* od niniejszej Umowy, przez jedną ze stron, *Bank* wypłaca *Nabywcy* przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej Umowy. Postanowienia te stosuje się odpowiednio w przypadku odstąpienia od Umowy przez syndyka na podstawie art. 98

- ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe lub przez zarządcę w trybie art. 298 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne. ---
5. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia *Nabywcy* o odstąpieniu od Umowy, *Deweloper* przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 roku o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych, zwanego dalej "Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym", w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 *Ustawy Deweloperskiej*, informację o wysokości środków zwróconych *Nabywcy* w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków. -----

### § 18.KARY UMOWNE

1. W przypadku zwłoki *Dewelopera* w wydaniu *Lokału* w stosunku do terminu przewidzianego w § 15 ust. 15 Umowy, *Nabywca* jest uprawniony do żądania zapłaty kary umownej w wysokości 0,030% Ceny za każdy dzień zwłoki. ----
2. W przypadku zwłoki *Nabywcy* w dostarczeniu zgody, o której mowa § 17 dział III ust. 1 Umowy będzie on zobowiązany do zapłaty na rzecz *Dewelopera* kary umownej w wysokości 0,030 % Ceny za każdy dzień zwłoki.
3. Zapłata kar umownych nie pozbawia Stron prawa dochodzenia naprawienia szkody na zasadach ogólnych, określonych w kodeksie cywilnym, w zakresie przekraczającym wysokość zastrzeżonej kary umownej. -----

### § 19.ROZWIĄZANIE UMOWY

Za zgodą obu Stron, Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie, na podstawie zgodnego oświadczenia Stron złożonego w formie aktu notarialnego, uwzględniającego w szczególności oświadczenia woli Stron Umowy o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez *Nabywcę* na Indywidualnym Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym *Nabywcy*. Bank wypłaca wówczas środki zgromadzone na Indywidualnym Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym *Nabywcy* w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu powyższych oświadczeń. -----

### § 20.POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Strony oświadczają, że zawarcie niniejszej umowy **było** poprzedzone zawarciem umowy rezerwacyjnej o której mowa w art. 29 i n. *Ustawy Deweloperskiej* w związku z którą została pobrana opłata rezerwacyjna wskazana w § 13 tego aktu notarialnego. -----
2. Strony zgodnie oświadczają, że zmiany, które nastąpiły w treści prospektu informacyjnego lub w załącznikach do niego w czasie pomiędzy doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami a podpisaniem niniejszej umowy deweloperskiej, w treści niniejszego aktu notarialnego zostały podkreślone wyraźnie w sposób jednoznaczny i widoczny, to jest poprzez podkreślenie tekstu. *Nabywca* wyraża zgodę na włączenie zmian do treści Umowy. -----
3. Strony postanawiają, że wszelka korespondencja pomiędzy Stronami będzie przekazywana listem poleconym na adresy wskazane w komparycji niniejszego aktu bądź o ile przepisy prawa bądź postanowienia niniejszej Umowy nie wymagają innej formy, pocztą elektroniczną za potwierdzeniem odbioru, przy czym każda ze Stron zobowiązana jest zawiadomić drugą stronę na piśmie

o zmianie swojego adresu korespondencyjnego lub poczty elektronicznej. -----  
4. Niniejszym Strony wskazują adresy poczty elektronicznej oraz numery telefonów: -----

- *Deweloper* – *biuro@arte-development.pl*, telefon numer *736 845 689*; -----

- *Nabywcy* – ....., telefon numer ..... -----

### § 21.

*Nabywca* ponadto oświadcza, że *Deweloper* wypełnił obowiązek informacyjny wynikający z Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE. -----  
-

## § 22. ZOBOWIĄZANIE DO ZŁOŻENIA WNIOSKU WIECZYSTOKSIĘGOWEGO

1. Stawający żądają, aby czyniąca notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 ust. 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie dokonała czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego żądanie: -----

- wpisania w dziale III księgi wieczystej nr SI1M/00037902/6, że *Nabywcy* (dane jak w komparycji aktu) przysługuje roszczenie o wybudowanie *Budynku* na działce nr ....., o ustanowienie odrębnej własności *Lokalu* usytuowanego w tym *Budynku* oraz o przeniesienie niego prawa własności tego lokalu wraz z prawami z nimi związanymi – zgodnie z treścią niniejszej umowy, oraz przesłała do powyższego *Sądu* wypis niniejszego aktu notarialnego stanowiącego podstawę wypisu. -----  
-----

Stawający oświadczają, że uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego są wyłącznie strony niniejszej umowy. -----

2. Notariusz pouczył Stawających o treści art. art. 626<sup>1</sup>, 626<sup>10</sup> i art. 626<sup>4</sup> Kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej. -----  
-

## § 23. KOSZTY I OPŁATY

Koszty niniejszego aktu notarialnego i koszty wniosku wieczystoksięgowego Strony ponoszą w częściach równych, zaś wszelkie koszty i opłaty związane z zawarciem umowy przeniesienia własności *Lokalu* ponosi *Nabywca*, poza kosztem wypisu aktu notarialnego przeznaczonego dla *Dewelopera*. -----

### § 24.

1. Należności z niniejszego aktu wynoszą:-----  
-

a) opłata sądowa na podstawie art. 43 pkt 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w kwocie -- -----150,00 zł,

b) wynagrodzenie za czynności notarialne na podstawie § 3, § 5 i § 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej w kwocie: -----  
----- 2.000,00 zł,

c) podatek VAT 23% na podstawie art.146ef ust.1 pkt 1) w związku z art.41 ust.1

ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług w kwocie:-----  
-----460,00

zł.

d) na podstawie art. 84 a § 5 ustawy – Ordynacja podatkowa oraz na podstawie § 3 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 lutego 2023 roku w sprawie przechowywania w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych aktów notarialnych, zarejestrowanych aktów poświadczenia dziedziczenia i zarejestrowanych europejskich poświadczeń spadkowych (Dz.U. 2023, poz. 378) kwota **5 zł** za umieszczenie w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych (CREWAN) elektronicznego wypisu tego aktu notarialnego przeznaczonego dla Szefa Krajowej Administracji Skarbowej, która w całości przekazana zostanie do Krajowej Rady Notarialnej. ---

-  
**2.** Ponadto wynagrodzenie notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT (246,00 zł) oraz koszty brutto sporządzenia czterech wypisów tego aktu (246,00 zł). -----

**3.** Koszty powyższe w łącznej wysokości 3102,00 zł, płatne następująco: *Nabywca* zapłacił za pomocą kartą płatniczą kwotę w wysokości 1551,00 zł, zaś kwotę w wysokości 1551,00 zł *Deweloper* zapłaci przelewem w terminie i na rachunek czyniącego notariusza wskazanych w wystawionej fakturze VAT. -----

-  
**4.** Opłata sądowa pobrana przy niniejszym akcie notarialnym będzie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego. -----

-  
**5.** Umowa ta nie podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych na podstawie art. 1 ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych. -----

**Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.**

**Załącznik nr 3 -**

**Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji ochronnych terenu, stref ochronnych, uciążliwości)**



- fundament: C20/25 (B25) XA1, XC3
- słupy i rdzenie: C20/25 (B25) XC1
- strop nad parterem: C30/37 (B37) XC1
- strop nad piętrem: C20/25 (B25) XC1
- pozostałe: C20/25 (B25) XC1
- Beton podkładowy: C12/15 (B15)
  - Stal zbrojeniowa: A-IIIN (B500SP lub EPSTAL)
- Drewno konstrukcyjne: iglaste klasy C24, wilgotność <18%
- Elementy murowe:
  - ściany nośne nadziemne z pustaków ceramicznych Porotherm 25 P+W, kl.15,
  - ściany fundamentowe z bloczków betonowych kl. 15 grupy I.

### **Tolerancje**

Dopuszczalne odchyłki dla poszczególnych rodzajów robót należy przyjąć zgodnie z Polskimi Normami oraz Warunkami Technicznymi Wykonania i Odbioru Robót Budowlano-Montażowych.

### **Opis konstrukcji**

#### **Opis obiektu**

Konstrukcja budynku tradycyjna, fundamenty bezpośrednie w postaci ław i stóp fundamentowych, ściany murowane, słupy, rdzenie i podciągi żelbetowe, stropy żelbetowe monolityczne, dach dwuspadowy o konstrukcji płatwiowej. Głównymi elementami nośnymi są ściany murowane.

Budynek składa się z dwóch części oddzielonych od siebie na całej wysokości, od wierzchu fundamentu do konstrukcji dachu. Fundament zaprojektowano jako wspólny dla obu części budynku.

#### **Fundamenty**

Fundamenty należy posadowić na rodzimym podłożu gruntowym.

W przypadku napotkania w podłożu na grunty nienośne, lub o gorszych parametrach niż przyjęte do obliczeń, należy zastąpić je betonem podkładowym (chudym betonem).

W przypadku przekopania docelowego poziomu posadowienia fundamentów, należy przekopany wykop wyrównać betonem podkładowym (chudym betonem).

Betony podkładowe pod fundamenty, co najmniej B15, o gr. min. 10cm.

Ściany fundamentowe murowane z bloczków betonowych B15 na zaprawie cementowej M10. Niwelację terenu należy wykonać w taki sposób, aby grubość warstwy gruntu przy budynku wynosiła co najmniej 1,0m od poziomu posadowienia fundamentów - zgodnie ze strefą przemarzania gruntu na przedmiotowym terenie oraz założeniami przyjętymi do projektowania fundamentów.

Szczegóły warstw posadzkowych i izolacji fundamentów wg projektu budowlanego architektonicznego.

### **Stropy żelbetowe**

Stropy zaprojektowano jako żelbetowe monolityczne, krzyżowo zbrojony.

W płytach żelbetowych występują przejścia na kanały wentylacyjne i piony instalacji sanitarnych wg projektów branżowych. W przypadku konieczności wykonania dodatkowych otworów istnieje możliwość ich wykonania poprzez wiercenie jednak wszystkie otwory muszą zostać bezwzględnie zaakceptowane przez projektanta konstrukcji.

Płyty stropowe obliczone zostały z uwzględnieniem stanu granicznego nośności i stanu granicznego użytkowania (ugięcia, rysy) przy użyciu programu „ABC Płyta”

### **Słupy i rdzenie żelbetowe**

W obiekcie jako podpory płyt stropowych występują słupy żelbetowe oraz ściany murowane wzmacniane rdzeniami żelbetowymi. Przyjęto że rdzenie są sztywnie połączone z płytami stropowymi. Należy zapewnić zespolenie rdzeni żelbetowych ze ścianami murowanymi poprzez zastosowanie strzępi oraz kotwienie muru w rdzeniach przy pomocy prętów o średnicy 6mm 2x w co drugiej spoinie.

### **Belki**

Elementy konstrukcji zaprojektowano jako żelbetowe monolityczne o przekrojach i rozmieszczeniu jak na schematach konstrukcyjnych. Szczegółowe dane wg części rysunkowej.

### **Ściany**

**Ściany fundamentowe** - murowane z bloczków betonowych B15 na zaprawie cementowej M10.

**Ściany nośne kondygnacji nadziemnych** - murowane z pustaków ceramicznych Porotherm 25 P+W, kl.15, na zaprawie cementowo-wapiennej M10. Nad otworami okiennymi i drzwiowymi zaprojektowano nadproża żelbetowe monolityczne i/lub systemowe prefabrykowane wg schematów konstrukcyjnych. Oparcie stropów na ścianach nośnych należy wykonać za pośrednictwem wieńca żelbetowego. Ściany wzmacniane rdzeniami żelbetowymi w rozstawie wg schematów wykonawczych konstrukcji. Należy zapewnić zespolenie rdzeni żelbetowych ze ścianami murowanymi poprzez zastosowanie strzępi oraz kotwienie muru w rdzeniach przy pomocy prętów o średnicy 6mm 2x w co drugiej spoinie.

**Ścianki działowe** - murowane z bloczków z betonu komórkowego odm.600 lub z pustaków ceramicznych Porotherm 11.5 P+W. Na styku ściany działowej z konstrukcją żelbetową stropu nad należy wykonać szczelinę poziomą o gr. min. 10mm wypełnioną materiałem trwale elastycznym.

W celu zminimalizowania możliwości zarysowania ścianek zaleca się ich zbrojenie w spoinach wspornych z zastosowaniem zbrojenia typu Murfor zgodnie z instrukcją producenta. Nad otworami drzwiowymi nadproża systemowe prefabrykowane wg instrukcji producenta.

**Kominy** - kominy systemowe.

**Rozmieszczenie i rodzaj ścian** wg schematów konstrukcyjnych.

#### **Dach**

Zaprojektowano dach kopertowy o konstrukcji płatwiowej. Przekroje i rozmieszczenie elementów konstrukcji dachu wg części rysunkowej w projekcie.

#### **Uwagi:**

- drewno konstrukcyjne - klasy C24
- przed zamówieniem elementów konstrukcji dachu należy zweryfikować ich długości uwzględniając wymiary wykonanej konstrukcji budynku,
- ze względów technologicznych konieczne jest zamówienie elementów dłuższych o ok. 30 cm zależnie od decyzji cieśli,
- konstrukcję dachu zaprojektowano pod pokrycie z blachodachówki, dachówki ceramicznej lub betonowej na łatach, kontrłatach. Nie dopuszcza się zmiany warstw pokrycia.
- montaż elementów wg. klasycznych połączeń ciesielskich, gwoździ i śrub oraz z zastosowaniem systemowych łączników stalowych (np: Simpson Strong Tie),
- podcięcie krokwi w miejscu oparcia na murlacie i płatwi maks. 3 cm
- zamocowanie murlat do wieńców przy pomocy kotew stalowych fajkowych M12 zakotwionych w wieńcach w rozstawie maks. 150 cm oraz na zakończeniach,
- krokwie należy wykonać z jednej belki drewnianej,
- elementy drewniane i stalowe stykające się z murem lub elementami żelbetowymi należy izolować przekładką z papy asfaltowej na całym ich obwodzie,
- elementy drewniane należy zabezpieczyć przeciwogniowo i przeciwkorozyjnie np. preparatem "Fobos M2" trzykrotnie w warunkach suchych,
- elementy stalowe należy zabezpieczyć antykorozyjnie,
- elementy drewniane znajdujące się w odl. mniejszej niż 30cm od kanałów dymowych/spalinowych należy zabezpieczyć dodatkowo obłożeniem płytami ogniochronnymi np. Palstop P Ax

#### **Sztywność przestrzenna obiektu**

Obiekt usztywniony jest układem ścian murowanych, sztywnym połączeniem słupów i rdzeni z belkami i wieńcami.

### **Izolacje przeciwwilgociowe i przeciwwodne**

Izolacje przeciwwilgociowe oraz przeciwwodne należy wykonać wg projektu architektonicznego. Montaż rynien i rur spustowych. Murowanie ścian działowych parteru z pustaka ceramicznego. Murowanie ścian działowych pierwszego piętra z pustaka ceramicznego.

### **Okna i drzwi**

#### **Okna i drzwi**

Montaż okien PVC pakiet 3 szybowy w dwustronnym kolorze. Montaż drzwi wejściowych. Montaż bramy garażowej Wiśniowskiego lub innego producenta tej samej klasy bez elektrycznego automatu (deweloper przygotowuje instalację umożliwiającą montaż automatu do bramy garażowej przez klienta).

### **Instalacje**

Wykonanie instalacji sanitarnej w obrębie lokalu. Wykonanie instalacji gazowej. Wykonanie instalacji elektrycznej i instalacji wentylacji mechanicznej według projektu.

Przygotowanie instalacji do założenia alarmu (rozprowadzone okablowanie). Rozłożenie folii PE na podłodze parteru i piętra. Rozłożenie styropianu na podłodze parteru i piętra (grubość styropianu według projektu). Doprowadzenie rur od rozdzielacza rury wielowarstwowe. Rozłożenie folii aluminiowej Ułożenie rur ogrzewania podłogowego w całym budynku włącznie z garażem.

Wykonanie instalacji wentylacji mechanicznej zgodnie z projektem.

Jednostkę rekuperatora klient dokupuje we własnym zakresie. Deweloper i firma odpowiedzialna za rekuperację służą wsparciem przy wyborze jednostki i jej montażu, tak aby jak zaspokoić indywidualne preferencje klienta pod kątem różnych dostępnych opcji wyposażenia urządzeń.

Standardowe urządzenie dedykowane do domu - Rekuperator Thessla green airpack

### **Tynki i posadzki**

Wytynkowanie budynku wewnątrz (tynk gipsowy lekki firmy Knauf). Wylanie szlichty betonowej (szlichta zbrojna siatką).

### **Ocieplenie**

Wykonanie ocieplenia budynku styropianem (styropian gr 20 cm). Montaż parapetów zewnętrznych). Naciągnięcie kleju z siatką. Naciągnięcie tynku na elewacji (tynk akrylowy grubość ziarna 1,5 mm (kolor wybiera inwestor).

### **Kocioł gazowy**

Montaż kotła gazowego dwufunkcyjnego z wbudowanym zasobnikiem i sterownikiem  
- Termet Integra (lub model i producent tej samej klasy)

### **Zagospodarowanie terenu**

Uprzątnięcie działki. Ułożenie kostki brukowej na podjeździe do garażu i dojście do budynku. (typ i model wybiera inwestor) Ułożenie kostki na tarasie. Wykonanie ogrodzenia. Wykonanie małej architektury, założenie trawnika. Zadaszenie tarasu.

Zakończenie wszystkich prac budowlanych potwierdzone wpisem do dziennika budowy.

Wszelkie wizualizacje prezentowane w materiałach informacyjnych oraz na stronach internetowych, w tym w szczególności dotyczące kolorystyki, wykończenia elewacji, stolarki okiennej i drzwiowej, zagospodarowania terenu oraz widoków, mają charakter poglądowy i mogą się delikatnie różnić.

**Załącznik nr 5 -  
Karta wybranego lokalu zawierająca rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu  
mieszkalnego, rzut lokalu mieszkalnego, powierzchnie lokalu i pomieszczeń**

**Załącznik nr 6 -  
Powierzchnia nieruchomości wybranego lokalu przeznaczona do wyłącznego  
korzystania przez właścicieli poszczególnych lokali**

**ARTE DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

ul. Puławska 77/U.5, 02-595 Warszawa

KRS: 0000871179, NIP: 1133024000