



PROSPEKT INFORMACYJNY PÓŁNOCNY ZAKĄTEK W HALINOWIE

STRESZCZENIE

Inwestycja zlokalizowana jest w dynamicznie rozwijającej się części Halinowa, przy ul. Północnej 9a. To idealne miejsce dla osób szukających ucieczki od zgiełku Warszawy, nie rezygnując z doskonałego dojazdu do stolicy (bliskość autostrady A2 oraz stacji SKM/KM).

Zacznij nowy etap życia w domu, który łączy nowoczesne technologie z bliskością natury.

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	Tim Invest Poland sp. z o.o. KRS 0000873320 <small>Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, nr KRS lub nr wpisu do CEiDG)</small>
Adres	Cyprysowa 9 05-077 Warszawa <small>Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej</small>
Numer NIP i REGON	9522211580 <small>NIP, o ile został nadany</small> 387700648 <small>REGON, o ile taki posiada</small>
Numer telefonu	+48 508 747 172
Adres poczty elektronicznej	biuro@osiedlehalinow.pl
Numer faksu	
Adres strony internetowej dewelopera	www.osiedlehalinow.pl

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie) – GENERALNY WYKONAWCA	
Adres	ul. Czereśniowa 14, działka 147/19 05-075 Kazimierów
Data rozpoczęcia - pozwolenie	20.10.2021 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	03.2025 r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO – GENERALNY WYKONAWCA	
Adres	ul. Modrzewiowa 25 05-074 Hipolitów

Data rozpoczęcia - Pozwolenie	11.05.2022 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	13.03.2025 r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Reja 8 05-075 Halinów
Data rozpoczęcia – Pozwolenie	21.04.2021 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	13.05.2024 r.

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Przeciwko deweloperowi nie prowadzono ani nie prowadzi się postępowania egzekucyjnych na kwotę powyżej 100 000 zł.
---	--

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	ul. Północna 9a 05-074 Halinów Nr działki 311/17, obręb 0009
Nr księgi wieczystej	SI1M/00143980/2
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Dział IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości nie zawiera wpisów dotyczących hipotek. Brak jest również złożonych i nierozpoznanych wniosków o wpis w dziale IV Księgi Wieczystej. Brak obciążeń uniemożliwiających przeniesienie własności.
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	Nie dotyczy

¹ Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

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

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia³

1. Charakterystyka bezpośredniego sąsiedztwa oraz dominująca funkcja terenu

Zgodnie z projektem architektoniczno-budowlanym oraz planem zagospodarowania terenu, inwestycja graniczy bezpośrednio z terenami o następującym przeznaczeniu oraz zagospodarowaniu:

- Strona północno-zachodnia (dz.nr 311/15): Tereny niezabudowane lub o charakterze mieszkaniowym jednorodzinny. Projekt przewiduje zachowanie odległości 5,0 m od tej granicy.
- Strona północno-wschodnia (dz.nr 311/18 oraz 311/20): Sąsiedztwo działek budowlanych. Od strony działki 311/18 budynek A zlokalizowany jest w odległości 3,7m.
- Strona południowo-wschodnia (dz.nr 995/11): W tym kierunku zaprojektowani tarasy budynków, co sugeruje orientację na tereny zielone lub rekreacyjne o niskiej uciążliwości.
- Charakter zabudowy: Inwestycja zlokalizowana jest w obszarze oznaczonym w MPZP symbolem 13.MN tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Sąsiedztwo stanowią wyłącznie inne działki o tym samym przeznaczeniu, co gwarantuje spójność architektoniczną oraz brak uciążliwego przemysłu.
- Sąsiadujące działki są zlokalizowane na terenach o niskiej intensywności zabudowy, co sprzyja zachowaniu prywatności jak również niskiego natężenia ruchu lokalnego.

2. Strefy ochronne i ograniczenia

- Brak stref uciążliwości: W dokumentacji nie stwierdzono występowania w najbliższym sąsiedztwie stref ochronnych od cmentarzy, wysypisk śmieci, ani stref sanitarnych od obiektów przemysłowych.
- Brak ograniczeń konserwatorskich: Teren nie jest objęty ochroną zabytków, co oznacza brak restrykcji konserwatorskich wpływających na przyszłe użytkowanie nieruchomości przez nabywców.
- Ochrona przyrody: Inwestycja nie leży w granicy form ochrony przyrody, które narzucałyby szczególne rygory użytkowania.

3. Uciążliwości lokalne

- Gospodarka ściekowa: Istotnym uwarunkowaniem wynikającym z braku miejskiej sieci kanalizacyjnej w tej części ulicy jest konieczność stosowania przez sąsiadów, jak również w ramach tej Inwestycji szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb). Wiąże się to z okresową obecnością wozów asenizacyjnych na ul. Północnej.
- Hałas i zapachy: Ze względu na typowo mieszkaniowy charakter okolicy, nie odnotowuje się stałych uciążliwości hałasowych tj. rak dróg szybkiego ruchu w bezpośrednim sąsiedztwie ani zapachowych czyli brak zakładów produkcyjnych, ferm czy ubojni.
- Emisje: Okolica charakteryzuje się niską emisją gazów i pyłów. Projektowane w sąsiedztwie nowe domy korzystają z ekologicznych źródeł ciepła takich jak pompy ciepła, co eliminuje problem zadymienia typowej dla starej zabudowy węglowej.

4. Infrastruktura drogowa

- Dostępność: Inwestycja przylega do ul. Północnej. Jest to droga o charakterze lokalnym, co zapewnia ciszę, ale oznacza również, że natężenie ruchu jest ograniczone do pojazdów mieszkańców oraz służb komunalnych.

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	<p>Numer i data aktu prawnego: Uchwała Nr III.20.2014 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 30 grudnia 2014r.</p> <p>Nazwa organu: Rada Miejska w Halinowie</p> <p>Miejsce publikacji: Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 16 lutego 2015r., pozycja 1283.</p> <p>Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji.</p>
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne ⁴	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	<p>Podstawowe: Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej</p> <p>Dopuszczalne: Drogi wewnętrzne urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, zabudowa gospodarcza i garażowa</p>
	Maksymalna intensywność zabudowy	0,7
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Plan określa ogólny wskaźnik zabudowy od 0,01 do 0,7 bez wyraźnego rozbiccia na część nadziemną i podziemną w tekście wypisu. Zazwyczaj w tym planie wskaźnik ten odnosi się do całości nadziemnej kubatury.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	30% powierzchni działki budowlanej

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

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

Maksymalna wysokość zabudowy	Dla budynków mieszkalnych: 12,5 m do trzech kondygnacji nadziemnych Dla budynków gospodarczych i garażowych: 5,0 m
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	60% powierzchni działki budowlanej
Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: co najmniej 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny (wliczając w to garaże i miejsca postojowe)
Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	<p>Zakazy: Obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem infrastruktury kolejowej, technicznej, dróg i melioracji.</p> <p>Ochrona akustyczna: Dla terenów MN należy zachować standardy poziomu hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.</p> <p>Ochrona wód i powietrza: Obowiązek stosowania rozwiązań technicznych wykluczających przedostawanie się zanieczyszczeń do wód i gruntu. Nakaz stosowania urządzeń grzewczych o niskiej emisji spalin.</p> <p>Przyroda: Nakaz zachowania i ochrony wartościowych składników przyrody tj. drzewostanu.</p>
Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Wypis z plany nie zawiera informacji o położeniu działki na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Teren jest określony jako zmeliorowany, co wymaga jedynie zachowania ciągłości systemu melioracji.
Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	<p>Brak obiektów zabytkowych: Na terenie nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków ani objęte ochroną konserwatorską.</p> <p>Ochrona archeologiczna: Cały obszar objęty jest ochroną w przypadku znalezienia przedmiotu o cechach zabytku – należy wówczas wstrzymać roboty i powiadomić odpowiednie organy zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>

	<p>Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych</p>	<p>Linia energetyczna: Wzdłuż południowo-wschodniej granicy działki przebiega napowietrzna linia elektryczna średniego napięcia 15kV. Plan nakazuje zachowanie strefy oddziaływania o szerokości zgodnie z przepisami odrębnymi zakaz zabudowy w pasie technologicznym.</p> <p>Pomnik przyrody: W sąsiednim terenie 5.MN znajdują się pomniki przyrody, co należy uwzględnić w kontekście ochrony sąsiedztwa.</p>
	<p>Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji</p>	<p>Dostęp: Obsługa komunikacyjna odbywa się poprzez drogi publiczne klasy lokalnej (L) oraz drogi wewnętrzne (KDW).</p> <p>Miejsce parkingowe: Obowiązek zapewnienia co najmniej 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny wliczając garaże.</p> <p>Parametry dróg wewnętrznych: Nowe drogi wewnętrzne jeśli są wydzielane muszą mieć szerokość co najmniej 5 m (dla obsługi do 4 działek) lub 7 m (powyżej 4 działek).</p>

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<p>Zaopatrzenie w wodę: Docelowo z gminnej sieci wodociągowej. Do czasu jej budowy dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody (studnie).</p> <p>Odprowadzenie ścieków: Docelowo do gminnej kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji sieci dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych zbiorników bezodpływowych tzw. szamb.</p> <p>Wody opadowe: Należy zagospodarować na terenie własnym (powierzchniowo), zakaz odprowadzania na działki sąsiednie.</p> <p>Energia elektryczna: Z sieci energetycznej napowietrznej lub kablowej (preferowane linie kablowe).</p> <p>Gaz: Zaopatrzenie z rozbudowanej sieci gazowej średniego ciśnienia. Szafki muszą być zlokalizowane w linii ogrodzenia, otwierane od strony ulicy.</p> <p>Ciepło: Z indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących paliwa gazowe, płynne, energię elektryczną lub odnawialne źródła ciepła takie jak pompy ciepła, z zachowaniem niskiej emisji spalin.</p> <p>Odpady: Gromadzenie w miejscach i powstawania i wywóz zgodnie z regulaminem utrzymania czystości w gminie.</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 ⁵	Przeznaczenie terenu	<p>Podstawowe: Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolnostojących, bliźniaczych i szeregowych.</p> <p>Dopuszczalne: Drogi wewnętrzne, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, zabudowa gospodarcza i garażowa.</p>
	Maksymalna intensywność zabudowy	Wartość maksymalna 0,7
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Plan określa jeden ogólny wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale 0,01 – 0,7 (nie rozgranicza on sztywno intensywności nadziemnej od

⁵ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację "Brak planu"

		całkowitej, co oznacza, że wskaźnik 0,7 jest limitem górnym dla całości kubatury nadziemnej).
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	30 % powierzchni działki budowlanej
	Maksymalna wysokość zabudowy	Dla budynków mieszkalnych: 12,5 m (do trzech kondygnacji nadziemnych). Dla budynków gospodarczych i garażowych: 5,0 m.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	60 % powierzchni działki budowlanej
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dla nowych inwestycji mieszkaniowych: co najmniej 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny. W przypadku lokali usługowych (dopuszczalnych w budynkach MN): co najmniej 1 miejsce na każde 20-50 m ² powierzchni użytkowej (zależnie od rodzaju usług).
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Nie dotyczy – obowiązuje MPZP Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy – obowiązuje MPZP Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu.
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy – obowiązuje MPZP
	forma architektoniczna	Nie dotyczy – obowiązuje MPZP
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy – obowiązuje MPZP
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy – obowiązuje MPZP
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy – obowiązuje MPZP
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy – obowiązuje MPZP
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy – obowiązuje MPZP

	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy – obowiązuje MPZP
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy – obowiązuje MPZP
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy – obowiązuje MPZP
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy – obowiązuje MPZP
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy – obowiązuje MPZP
	wysokość zabudowy	Nie dotyczy – obowiązuje MPZP
<p>Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym⁶</p> <p>Zawarte w:</p>	<p>miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</p>	<p>Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Halinowie nr III.20.2014, dla terenów sąsiedztwa inwestycji w promieniu 1 km przewiduje się dalszy rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz sukcesywną rozbudowę gminnej sieci infrastruktury technicznej (woda, kanalizacja). Planowane są modernizacje dróg lokalnych klasy KDL i KDD. Teren nie jest objęty planami odbudowy, strefami ograniczonego użytkowania ani nie leży na obszarach zagrożenia powodziowego.</p>
	<p>decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu</p>	<p>Charakterystyka wydanych decyzji: W promieniu 1km od terenu inwestycji wydawane są decyzje o warunkach zabudowy wyłącznie dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej oraz bliźniaczej).</p> <p>Funkcja zabudowy: Mieszkaniowa jednorodzinna. Brak decyzji dopuszczających funkcje przemysłowe, wielopowierzchniowy handel czy usługi uciążliwe.</p> <p>Sposoby użytkowania: Cele mieszkaniowe wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą m.in.</p>

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

		<p>ogrody, garaże drogi dojazdowe.</p> <p>Stanowisko Urzędu Miejskiego: Wydawane decyzje WZ dla sąsiednich działek (nieobjętych planem lub wymagających uszczegółowienia) są spójne z linią zabudowy i charakterem ul. Północnej.</p> <p>Wpływ na inwestycję: Wydane decyzje w sąsiedztwie potwierdzają utrwalenie kameralnego, rezydencjonalnego charakteru okolicy, co minimalizuje ryzyko powstawania obiektów obniżających komfort życia mieszkańców.</p>
	<p>decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach</p>	<p>Rodzaj inwestycji: Brak decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko o charakterze przemysłowym lub uciążliwym.</p> <p>Charakterystyka obszaru: Tereny sąsiednie przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i infrastrukturę towarzyszącą, która z reguły nie wymaga uzyskania decyzji środowiskowej.</p> <p>Istniejące uwarunkowania: Ewentualne decyzje środowiskowe w tym promieniu mogą dotyczyć wyłącznie budowy dróg publicznych lub infrastruktury technicznej np. sieci kanalizacyjnej, co jest uznawane za inwestycje poprawiające standard życia.</p> <p>Wpływ na zdrowie i warunki życia: Ze względu na brak decyzji dla dużych zakładów produkcyjnych, ferm czy centrów logistycznych w promieniu 1 km, nie przewiduje się wystąpienia uciążliwości ponadnormatywnych.</p>
	<p>uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania</p>	<p>Status obszaru: Teren inwestycji oraz grunty w promieniu 1 km nie leżą w granicach żadnego obszaru ograniczonego użytkowania.</p> <p>Podstawa prawna: Brak uchwały Sejmiku Województwa Mazowieckiego lub Rady Powiatu ustanawiających takie strefy dla tego obszaru.</p>

	<p>Analiza uciążliwości: W promieniu 1 km nie występując obiekty, które z mocy prawa wymagają ustanowienia OOU, takie jak: lotniska cywilne lub wojskowe, oczyszczalnie ścieków o dużej wydajności, składowiska odpadów czy trasy szybkiego ruchu o natężeniu wymagającym strefy ochronnej.</p> <p>Wpływ na nieruchomości: Brak OOU oznacza, że na terenie nie występują ograniczenia w przeznaczeniu terenu, wymagania techniczne dotyczące budynków np. nadprogramowa izolacja akustyczna ani ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości.</p>
miejsowych planach odbudowy	Nie dotyczy
mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	<p>Występowanie zagrożenia: Teren inwestycji oraz obszary w promieniu 1 km znajdują się całkowicie poza terenami zagrożonymi powodzią.</p> <p>Analiza map ISOK: Zgodnie z Mapami Zagrożenia Powodziowego i Mapami Ryzyka Powodziowego, obszar ten nie jest narażony na zalanie wodami o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (raz na 100 lat) ani 10% (raz na 10 lat).</p> <p>Uwarunkowania terenowe: Inwestycja nie leży w pobliżu cieków wodnych o charakterze rzeczny, które mogłyby stwarzać ryzyko wezbrań. Teren jest sklasyfikowany jako bezpieczny pod względem hydrologicznym.</p> <p>System melioracji: Zgodnie z wypisem z MPZP, działka położona jest na obszarze zmeliorowanym. Istniejący system rowów i drenów zapewnia prawidłowe odprowadzanie wód opadowych i gruntowych, co dodatkowo chroni teren przed lokalnymi podtopieniami.</p>
Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	

	<p>decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej</p>	<p>Status decyzji: Na dzień sporządzenia prospektu nie odnotowane wydanych i ostatecznych decyzji ZRID bezpośrednio dotyczących terenu inwestycji dz. nr 311/17.</p> <p>Planowane inwestycje drogowe: Zgodnie z MPZP uchwała nr III.20.2014 ul. Północna oraz drogi przyległe są przewidziane do sukcesywnej modernizacji jako drogi publiczne klasy lokalnej (L) i dojazdowej (D). Realizacja tych zamierzeń może w przyszłości odbywać się w trybie specustawy drogowej (ZRID)</p> <p>Wpływ na teren inwestycji: Teren inwestycji posiada zapewniony dostęp do drogi publicznej. Ewentualne przyszłe decyzje ZRID dotyczące poszerzania pasa drogowego ul. Północną będą realizowane zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi w MPZP, co zostało uwzględnione przy wyznaczaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków.</p> <p>Inwestycje w sąsiedztwie: W promieniu 1 km mogą być procedowane decyzje ZRID dotyczące budowy/przebudowy dróg klasy zbiorczej (KDZ), co docelowo poprawi skomunikowanie obszaru z węzłami autostradowymi i centrum miasta.</p>
	<p>decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej</p>	<p>Status decyzji: Brak wydanych i ostatecznych decyzji o ustaleniu linii kolejowej bezpośrednio dotyczących terenu inwestycji oraz gruntów przyległych.</p> <p>Istniejąca infrastruktura: Inwestycja znajduje się w odległości zapewniającej brak bezpośrednich uciążliwości od istniejącej linii kolejowej nr 2 tj. Warszawa Zachodnia – Terespol.</p> <p>Plany rozwojowe (CPK/PKP PLK): Na podstawie dostępnych planów strategicznych oraz MPZP, w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji promień do 1 km nie są procedowane decyzje o lokalizacji nowych linii kolejowych dużych prędkości ani bocznic kolejowych,</p>

		<p>które mogłyby skutkować wywłaszczeniem lub ograniczeniem w korzystaniu z nieruchomości.</p> <p>Wpływ na inwestycję: Brak planowanych inwestycji kolejowych w bezpośrednim otoczeniu gwarantuje stabilność zagospodarowania terenu oraz brak nowych źródeł hałasu czy drgań o charakterze kolejowym.</p>
	<p>decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego</p>	<p>Status decyzji: Brak wydanych i ostatecznych decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego dotyczących terenu inwestycji oraz obszarów w promieniu 1 km.</p> <p>Lokalizacja względem lotnisk: Inwestycja nie jest położona w sąsiedztwie żadnego istniejącego ani planowanego lotniska użytku publicznego.</p> <p>Strefy nalotów i podejść: Teren inwestycji nie znajduje się w strefach podejść ani w obszarach ograniczeń wysokościowych związanych z ruchem lotniczym, które mogłyby wpływać na parametry zabudowy określone w MPZP.</p> <p>Wpływ na inwestycję: Brak planowanych inwestycji lotniczych w sąsiedztwie gwarantuje brak uciążliwości hałasowych związanych z niskimi przelotami statków powietrznych oraz stabilność warunków życia mieszkańców.</p>
	<p>decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych</p>	<p>Status decyzji: Brak wydanych i ostatecznych decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowej dotyczących terenu inwestycji oraz obszarów w promieniu 1km.</p> <p>Analiza ryzyka: Teren inwestycji położony jest na obszarze, który nie wymaga wałów ani innych liniowych budowli przeciwpowodziowych dla zapewnienia bezpieczeństwa zabudowy mieszkaniowej.</p> <p>Urządzenia wodne: W sąsiedztwie występują jedynie urządzenia melioracji szczegółowej tj. rowy, drenaże, które nie są kwalifikowane jako budowle przeciwpowodziowe</p>

		<p>w rozumieniu specustawy powodziowej.</p> <p>Wpływ na inwestycję: Brak planowanych budowli przeciwpowodziowych oznacza brak ograniczeń w zagospodarowaniu terenu np. brak zakazu wnoszenia obiektów w sąsiedztwie wałów oraz brak ryzyka wyłączenia pod takie inwestycje.</p>
	<p>decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej</p>	<p>Status decyzji: Brak wydanych i ostatecznych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej dotyczących terenu inwestycji oraz obszarów w promieniu 1km.</p> <p>Lokalizacja inwestycji jądrowych: Teren gminy Halinów nie jest i nie był rozważany w rządowych programach polskiej energetyki jądrowej jako lokalizacja dla elektrowni jądrowej, składowiska odpadów promieniotwórczych ani towarzyszącej infrastruktury badawczej.</p> <p>Strefy bezpieczeństwa: Inwestycja znajduje się poza wszelkimi strefami ograniczeń związanych z funkcjonowaniem obiektów energetyki jądrowej.</p> <p>Wpływ na inwestycję: Brak jakiegokolwiek wpływu. Nieruchomość jest wolna od ryzyk i ograniczeń wynikających ze specustawy o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej.</p>
	<p>decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej</p>	<p>Status decyzji: Brak wydanych i ostatecznych decyzji o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej dotyczących terenu inwestycji oraz gruntów w promieniu 1km.</p> <p>Istniejące sieci: Na terenie inwestycji oraz w bezpośrednim sąsiedztwie nie przebiegają magistralne sieci przesyłowe o znaczeniu strategicznym m.in. gazociągi wysokiego ciśnienia, linie 220kV lub 400 kV.</p> <p>Plany inwestycyjne: Zgodnie z MPZP oraz planami operatorów systemów przesyłowych np. PSE,</p>

		<p>Gaz-System w promieniu 1 km nie są przewidziane korytarze dla nowych strategicznych inwestycji liniowych.</p> <p>Wpływ na inwestycję: Brak takich decyzji oznacza brak dodatkowych stref ochronnych i technologicznych, które mogłyby ograniczyć sposób zagospodarowania działki lub zakazywać nasadzeń wysokiej zieleni i wznoszenia budynków.</p>
	<p>decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej</p>	<p>Status decyzji: Brak wydanych i ostatecznych decyzji o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej bezpośrednio dotyczących terenu inwestycji oraz gruntów w promieniu 1 km.</p> <p>Istniejąca infrastruktura: Obszar inwestycji znajduje się w zasięgu istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej. Ewentualne przebiegi światłowodowe w pasach drogowych ul. Dmowskiego realizowane są na zasadach ogólnych i nie stanowią ograniczeń dla terenu inwestycji.</p> <p>Plany rozwojowe: Zgodnie z dostępnymi informacjami o realizacji projektów szerokopasmowych (np. w ramach Programu Operacyjnego Polska Cyfrowa), nie są planowane inwestycje liniowe wymagające ustanowienia służebności lub zajęcia terenu działki 311/17 w trybie specustawy.</p> <p>Wpływ na inwestycję: Brak takich decyzji oznacza pełną swobodę w zagospodarowaniu terenu działki oraz brak ryzyka prowadzenia prac rozkopowych przez operatorów regionalnych sieci w obrębie prywatnej nieruchomości.</p>
	<p>decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego</p>	<p>Status decyzji: Brak wydanych i ostatecznych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego (CPK) dotyczących terenu inwestycji oraz obszarów w promieniu 1 km.</p> <p>Analiza korytarza CPK: Teren inwestycji (dz. nr 311/17) oraz bezpośrednie sąsiedztwo nie</p>

		<p>znajdują się w granicach obszaru objętego rezerwacją terenu pod budowę Lotniska Solidarność ani w korytarzach planowanych linii kolejowych dużych prędkości realizowanych w ramach programu CPK.</p> <p>Węzły i infrastruktura: Najbliższe planowane inwestycje powiązane z CPK (np. modernizacje istniejących tras) przebiegają w odległości uniemożliwiającej bezpośrednią kolizję z nieruchomością lub ograniczenie jej zagospodarowania.</p> <p>Wpływ na inwestycję: Brak takich decyzji gwarantuje nabywcy, że nieruchomość nie zostanie objęta procedurą wywłaszczenia, a w jej bezpośrednim sąsiedztwie nie powstaną uciążliwe obiekty infrastruktury wielkoskalowej (np. terminale przeładunkowe).</p>
	<p>decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej</p>	<p>Status decyzji: Brak wydanych i ostatecznych decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej dotyczących terenu inwestycji oraz obszarów w promieniu 1 km.</p> <p>Charakter inwestycji: Teren gminy Halinów, ze względu na swoje położenie geograficzne (brak sąsiedztwa portów morskich), nie jest objęty planami budowy infrastruktury dostępowej w rozumieniu specustawy o portach i przystaniach morskich.</p> <p>Wpływ na inwestycję: Brak jakiegokolwiek wpływu. Nieruchomość nie jest zagrożona wywłaszczeniem ani ograniczeniami wynikającymi z budowy torów podejściowych, falochronów czy innych konstrukcji morskich/portowych.</p>
	<p>decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym</p>	<p>Status decyzji: Brak wydanych i ostatecznych decyzji o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym dotyczących terenu inwestycji oraz obszarów w promieniu 1 km.</p> <p>Istniejąca infrastruktura: W bezpośrednim sąsiedztwie działki 311/17 nie przebiegają magistralne rurociągi transportujące ropę</p>

		<p>naftową ani produkty naftowe o znaczeniu krajowym.</p> <p>Plany rozwojowe: Zgodnie z planami strategicznymi operatorów (np. PERN) oraz zapisami MPZP dla gminy Halinów, na tym terenie nie są planowane nowe nitki rurociągów ani bazy magazynowe paliw, które wymagałyby wydania decyzji lokalizacyjnej w trybie specustawy naftowej.</p> <p>Wpływ na inwestycję: Brak takich decyzji gwarantuje, że nieruchomość nie zostanie obciążona strefami kontrolowanymi rurociągów (które zakazują zabudowy w szerokim pasie gruntu) ani nie będzie narażona na ryzyka środowiskowe związane z transportem surowców energetycznych.</p>
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak	nie
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak	nie
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak	nie
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 130/2025 Starosta Miński Starostwo Powiatowe w Mińsku Mazowieckim, Wydział Architektury i Budownictwa	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Inwestycja w trakcie realizacji. Pozwolenie na użytkowanie zostanie uzyskane po zakończeniu robót budowlanych. Przewidywany termin 31.03.2027r.	
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 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy. Inwestycja realizowana na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę nr 130/2025 wydanej przez Starostę Mińskiego.	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	31.03.2027	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	01.07.2025 – 01.12.2026	

Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	Rodzaj inwestycji	Budowa zespołu dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie wolnostojącej wraz niezbędną infrastrukturą techniczną.
	Liczba budynków	Inwestycja obejmuje budowę 2 (dwóch) odrębnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących, realizowanych zgodnie z decyzją nr 130/2025. Każdy z budynków (Budynek A oraz Budynek B) jest obiektem dwulokalowym, co łącznie stanowi 4 niezależne lokale mieszkalne w ramach całego przedsięwzięcia.
	Liczba kondygnacji	2 (dwie) kondygnacje nadziemne: parter oraz pełne piętro bez skosów ograniczających powierzchnię użytkową. Inwestycja nie posiada kondygnacji podziemnych.

	Zakres prac	<p>Przedsięwzięcie deweloperskie obejmuje realizację budynków w standardzie deweloperskim, w skład którego wchodzi: prace konstrukcyjne – wykonanie fundamentów, ścian nośnych i działowych, stropów oraz pełnej konstrukcji dachu wraz z pokryciem oraz systemem rynnowym; Stolarka zewnętrzna – montaż energooszczędnych okien PCV, montaż ocieplonych drzwi wejściowych oraz segmentowych bram garażowych z napędem elektrycznym; Wykończenie elewacji – wykonanie pełnej termoizolacji ścian zewnętrznych wraz z tynkiem strukturalnym, montaż parapetów zewnętrznych oraz obróbek blacharskich; Instalacje wewnętrzne – rozproszanie instalacji elektrycznej, teletechnicznej, wodno-kan oraz kompletnej instalacji grzewczej wraz z montażem indywidualnej pomy ciepła; Wykończenie wnętrz – wykonanie tynków oraz wylewek podłogowych przygotowanych pod docelowe warstwy wykończeniowe; Infrastruktura techniczna – budowa indywidualnych ujęć wody oraz montaż szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe dla każdego z lokali; Zagospodarowanie terenu – utwardzenie podjazdów do garaży oraz dojazd do budynków kostką betonową, niwelacja terenu wokół budynków oraz wykonanie ogrodzenia wydzielającego ogródki.</p>
	Infrastruktura towarzysząca	<p>Wykonanie przyłączy mediów, instalacja pomp ciepła oraz utwardzenie nawierzchni (podjazdy, dojścia).</p> <p>Media</p> <p>Woda – indywidualne ujęcie (studnie wiercone),</p> <p>Ścieki – indywidualne szczelne zbiorniki (szamba)</p> <p>Ogrzewanie: indywidualne pompy ciepła</p>

	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	<p>Układ zabudowy: Na nieruchomości zlokalizowane są 2 (dwa) wolnostojące budynki mieszkalne jednorodzinne (Budynek A i Budynek B), rozmieszczone równolegle względem siebie, zgodnie z zatwierdzonym Projektem Zagospodarowania Terenu (PZT).</p> <p>Minimalny odstęp: Minimalna odległość pomiędzy ścianami zewnętrznymi Budynku A i Budynku B wynosi 6m. Odległość ta zapewnia pełną zgodność z warunkami technicznymi w zakresie bezpieczeństwa pożarowego oraz przesłaniania.</p> <p>Linie zabudowy: Budynki usytuowane są z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy (6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Północnej) oraz zgodnie z ustaleniami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru obejmującego działkę o numerze ewidencyjnym 311/17.</p>	
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Obmiar powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zostanie dokonany zgodnie z zasadami Polskiej Normy PN-ISO 9836:2022-07. Pomiaru dokona uprawniony geodeta po zakończeniu prac tynkarskich. Wyniki tego pomiaru będą podstawą do ostatecznego rozliczenia ceny przed podpisaniem aktu notarialnego przenoszącego własność. Dopuszcza się różnice pomiędzy powierzchnią projektową a powierzchnią powykonawczą w granicach +/- 2%. Ostateczna cena przedmiotu umowy zostanie skorygowana proporcjonalnie do faktycznie zmierzonej powierzchni użytkowej po zakończeniu prac tynkarskich.		
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne 100 % Kredyt bankowy 0 % Inne źródła 0%	
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy.	
Środki ochrony nabywców	bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy	otwarty	zamknięty
Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷	0,45 % - Stawka obowiązująca dla otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego		

⁷ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177 oraz z 2023 r. poz. 1114) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego

<p>Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy</p>	<p>Mechanizm kontroli wpłat: Środki wpłacane przez Nabywców nie trafiają bezpośrednio do Dewelopera, lecz są deponowane na wyodrębnionym rachunku powierniczym w Banku Spółdzielczym.</p> <p>Wyплаты w transzach: Bank wypłaca Deweloperowi środki z rachunku po zakończeniu każdego z 8 etapów określonych w harmonogramie przedsięwzięcia.</p> <p>Kontrola postępu prac: Podstawą do wypłaty każdej transzy (zgodnie z udziałem procentowym 10% lub 20%) jest kontrola dokonana przez wyznaczonego przez Bank inspektora, który potwierdza fizyczne zakończenie danego etapu prac.</p> <p>Weryfikacja dokumentacji: Wypłata środków następuje po stwierdzeniu przez Bank dokonania przez kierownika budowy wpisu w dzienniku budowy, potwierdzającego zakończenie danego etapu.</p> <p>Ochrona przez DFG: Od każdej wpłaty Nabywcy Deweloper odprowadza składkę na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny w wysokości 0,45%, co stanowi dodatkowe zabezpieczenie środków na wypadek upadłości Dewelopera lub Banku.</p> <p>Ostatnia transza: Wypłata ostatniej transzy w wysokości 10% następuje po uzyskaniu przez Dewelopera pozwolenia na użytkowanie budynku lub braku sprzeciwu do zawiadomienia o zakończeniu budowy, co planowane jest na dzień 31.03.2027 r..</p>
<p>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</p>	<p>Bank Spółdzielczy w Halinowie, ul. Piłsudskiego 31, 05-074 Halinów – prowadzący otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, oraz Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny – zarządzający Deweloperskim Funduszem Gwarancyjnym.</p>
<p>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</p>	<p>Etap 1 – Przygotowanie inwestycji (zakup gruntu, opracowanie projektu budowlanego, uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, przygotowanie zaplecza budowy) Termin zakończenia: 01.07.2025 r. Udział: 10% w kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego</p> <p>Etap 2 – Stan zero budynku (roboty ziemne, wykonanie fundamentów / płyty fundamentowej wraz z izolacjami) Termin zakończenia: 01.08.2025 r. Udział: 10% w kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego</p> <p>Etap 3 – Stan surowy otwarty (wykonanie ścian konstrukcyjnych i działowych, wykonanie stropów) Termin zakończenia: 01.12.2025 r. Udział: 20% w kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego</p> <p>Etap 4 – Stan surowy zamknięty (wykonanie pokrycia dachowego oraz montaż stolarki okiennej) Termin zakończenia: 31.03.2026 r. Udział: 20% w kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego</p> <p>Etap 5 – Prace instalacyjne oraz wykończenie wewnętrzne (wykonanie instalacji podtynkowych: elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, ogrzewania podłogowego, wykonanie tynków wewnętrznych oraz posadzek) Termin zakończenia: 31.07.2026 r. Udział: 10% w kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego</p> <p>Etap 6 – Elewacja oraz stolarka zewnętrzna (wykonanie elewacji</p>

przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

	<p>zewnątrznej, montaż drzwi garażowych oraz drzwi zewnętrznych) Termin zakończenia: 30.11.2026 r. Udział: 10% w kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego</p> <p>Etap 7 – Zagospodarowanie terenu oraz instalacje zewnętrzne (wykonanie nawierzchni utwardzonych, ogrodzenia, przyłączy oraz instalacji zewnętrznych) Termin zakończenia: 31.12.2026 r. Udział: 10% w kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego</p> <p>Etap 8 – Zakończenie budowy (montaż pompy ciepła, montaż instalacji rekuperacji, zakończenie robót budowlanych, uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub brak sprzeciwu do zawiadomienia o zakończeniu budowy) Termin zakończenia: 31.03.2027 r. Udział: 10% w kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego</p> <p>Termin przeniesienia prawa własności: 01.07.2027 r.</p>
<p>Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji</p>	<p>Deweloper dopuszcza możliwość waloryzacji ceny na następujących zasadach:</p> <p>Podstawa: Zmiana ceny (dodatnia lub ujemna) następuje w oparciu o wskaźnik cen produkcji budowlano-montażowej publikowany przez Prezesa GUS. Waloryzacja działa w obie strony.</p> <p>Termin: Waloryzacja może być dokonana od dnia zawarcia umowy do dnia przeniesienia własności, nie później niż do 01.07.2027 r., nie częściej niż raz na kwartał.</p> <p>Zakres: Waloryzacja dotyczy wyłącznie części ceny niewpłaconej przez Nabywcę do dnia ogłoszenia wskaźnika.</p> <p>Limit: Łączna wysokość waloryzacji nie może przekroczyć 10% ceny brutto przedmiotu umowy. O zmianie Deweloper informuje na trwałym nośniku wraz z wyliczeniem.</p> <p>Prawo odstąpienia: Jeśli łączna waloryzacja przekroczy 5% ceny brutto, Nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w terminie 30 dni od otrzymania informacji, bez ponoszenia żadnych kosztów i kar umownych.</p>
<p>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</p>	
<p>Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej</p>	<p>Deweloper ma prawo odstąpić od umowy w następujących przypadkach:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Niedotrzymanie terminów płatności: Deweloper może odstąpić od umowy, jeżeli Nabywca pozostaje w opóźnieniu z zapłatą raty lub jej części, mimo wezwania go do zapłaty w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania (w formie pisemnej lub na trwałym nośniku). 2. Niestawiennictwo się do odbioru: Deweloper może odstąpić od umowy, jeżeli Nabywca nie stawi się do odbioru technicznego domu mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w odstępie co najmniej 60 dni. 3. Niestawiennictwo u notariusza. Deweloper może odstąpić od umowy, jeżeli Nabywca nie stawi się do podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność do dnia 01.07.2027 r. mimo dwukrotnego wezwania w odstępie co najmniej 60 dni. 4. Siła wyższa: Deweloper zastrzega prawo do odstąpienia lub

	<p>renegocjacji terminów w przypadku wystąpienia siły wyższej uniemożliwiającej realizację etapów harmonogramu (np. wojna, klęski żywiołowe, gwałtowne zmiany legalistyczne).</p> <p>Nabywca może odstąpić od umowy wyłącznie w ściśle określonych przypadkach:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Błędy w prospekcie: Jeśli umowa deweloperska nie zawiera elementów wymaganych ustawą lub dane w prospekcie są niezgodne ze stanem faktycznym/prawnym w dniu podpisania umowy. 2. Niedotrzymanie terminu przeniesienia własności: Jeśli Deweloper nie przeniesie własności domu do dnia 01.07.2027r., Nabywca wyznacza dodatkowy 120-dniowy termin. Dopiero po jego bezskutecznym upływie może odstąpić od umowy. 3. Waloryzacja powyżej limitu: Jeśli łączna waloryzacja przekroczy 5% ceny brutto, Nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w terminie 30 dni od otrzymania informacji, bez ponoszenia żadnych kosztów i kar umownych.
--	---

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

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

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

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

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;

9) dokumentem potwierdzającym:

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

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

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w... [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy], prowadzącym 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).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

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

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

IV. 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, z późn. zm.).

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.

I. Informacja o zgodzie banku na bez obciążeniowe przeniesienie własności – Nieruchomość na działce o numerze ewidencyjnym 311/17 w Halinowie nie jest obciążona hipoteką na rzecz żadnego banku ani innego wierzyciela. W związku z brakiem obciążeń hipotecznych, zgodna na bez obciążeniowe przeniesienie własności nieruchomości na Nabywcę nie jest wymagana.

II. Informacja o możliwości zapoznania się z dokumentacją lokalu przedsiębiorstwa – Osoba zainteresowana zawarciem umowy ma prawo zapoznać się w lokalu dewelopera (po uprzednim umówieniu terminu) z następującą dokumentacją:

1. Aktualnym stanem Księgi Wieczystej prowadzonej dla nieruchomości SI1M/00143980/2
2. Aktualnym odpisem z KRS dewelopera.
3. Prawomocnym pozwoleniem na budowę.
4. Sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata.
5. Projektem budowlanym oraz projektem technicznym.
6. Decyzją o pozwolenie na użytkowaniu budynku, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu (zostanie udostępnione po uzyskaniu, planowane po 31.03.2027r.)
7. Zaświadczeniem o samodzielności lokalu – zostanie udostępnione po uzyskaniu, planowane po 31.03.2027r.
8. Aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu – zostanie udostępniony po sporządzeniu, planowane przed przeniesienie własności w 07.2027r.
9. Dokumentem potwierdzającym brak obciążeń hipotecznych – ze względu na finansowanie inwestycji ze środków własnych, dokumentem tym jest aktualny odpis z Księgi Wieczystej Dział IV, potwierdzający brak wpisów o hipotekach.
10. Wzorem umowy deweloperskiej oraz prospektem informacyjnym.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 ustawy deweloperskiej, deweloper zapewnia osobie zainteresowanej zawarciem umowy możliwość zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa z wyżej wymienionymi dokumentami.

Dokumenty wymienione w pkt 6,7 i 8 tj. decyzja o pozwoleniu na użytkowanie budynku, zawiadomienie o zakończeniu budowy, zaświadczenie o samodzielności lokalu oraz akt ustanowienia odrębnej własności lokalu zostaną udostępnione do wglądu niezwłocznie po ich faktycznym uzyskaniu przez dewelopera, co zgodnie z przyjętym harmonogramem przedsięwzięcia planowane jest po dniu 31.03.2027r.

III. Informacja o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym (BFG) – **Środki pieniężne zgromadzone w Banku Spółdzielczym w Halinowie, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy**, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym (...).

IV. Informacja dot. Oddziału instytucji kredytowej – Nie dotyczy

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Ostateczna cena zostanie skorygowana po dokonaniu powykonawczego pomiaru powierzchni użytkowej zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022-07, o ile różnica powierzchni przekroczy ustaloną w prospekcie tolerancję +/- 2%. (zestawienie mieszkań/domów w excelu)
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia lokalu w domu jednorodzinnym dwulokalowym wynosi 113,05 m ² Powierzchnia została określona na podstawie projektu technicznego, zgodnie z zasadami normy PN-ISO 9836:2022-07. Szczegółowy wykaz powierzchni lokalu: PARTER (52,63 m²): <ul style="list-style-type: none">• Sień: 3,97 m² Hol: 5,33 m² Pom. gospodarcze: 1,75 m²

	<p>Salon z aneksem: 17,29 m² Spiżarka: 1,16 m² WC: 1,82 m² Pom. techniczne: 3,44 m² Garaż: 17,87 m²</p> <p>PIĘTRO (60,42 m²):</p> <ul style="list-style-type: none"> Korytarz: 11,07 m² Pokój 1: 7,27 m² Pokój 2: 10,56 m² Łazienka: 5,42 m² WC: 1,74 m² Pokój 3: 12,18 m² Pokój 4: 12,18 m² <p>Razem: 113,05 m²</p> <p>(zestawienie mieszkań/domów w excelu)</p>	
<p>Cena m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</p>	<p>Cena za 1m² powierzchni użytkowej lokalu wynosiPLN brutto Cena za 1 m² zawiera podatek od towarów i usług (VAT) w stawce 8%. Cena za 1 m² powierzchni użytkowej będzie podstawą do ostatecznego rozliczenia finansowego między Stronami po dokonaniu powykonawczego pomiaru powierzchni lokalu zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022-07, o ile faktyczna powierzchnia będzie odbiegać od projektowanej o więcej niż +/- 2% (tolerancja wymiarowa).</p> <p>(zestawienie mieszkań/domów w excelu)</p>	
<p>Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości</p>	<p>01.07.2027 r.</p>	
<p>Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej</p>	<p>Liczba kondygnacji</p>	<p>2 (dwie) kondygnacje nadziemne: parter oraz pełne piętro bez skosów ograniczających powierzchnię użytkową. Inwestycja nie posiada kondygnacji podziemnych.</p>

albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym

Technologia wykonania

Technologia wykonania budynku

1. **Konstrukcja:** Fundamenty żelbetowe, ściany zewnętrzne i wewnętrzne nośne z bloczków gazobetonowych (24 cm). Ściana między lokalami podwójna z dylatacją akustyczną.
2. **Stropy i dach:** Strop nad parterem żelbetowy, monolityczny. Konstrukcja dachu drewniana, kryta blachą w kolorze antracytowym, ocieplony pianą Pure (22-25 cm)
3. **Izolacje:** Ściany zewnętrzne ocieplone styropianem (20 cm). Izolacja podłogi na gruncie (15-20 cm).
4. **Wykończenie zewnętrzne:** Tynk cienkowarstwowy silikonowy/silikatowy. Podjazdy i wejścia z kostki betonowej. Ogrodzenie panelowe systemowe.
5. **Stolarka:** Okna PVC 3-szybowe. Drzwi wejściowe stalowe, ocieplane. Brama garażowa – z napędem elektrycznym.
6. **Standard wykończenia wewnątrz:** Tynki maszynowe, posadzki betonowe (szlichta).
7. **Instalacje:** Ogrzewanie podłogowe w całym lokalu (parter i piętro), przystosowanie pod pompę ciepła. Kompletna instalacja elektryczna (z siłą w kuchni) oraz wodno-kanalizacyjna: Odprowadzenie ścieków do indywidualnego, szczelnego zbiornika bezodpływowego (szambo) o pojemności [wpisz np. 10m³]. Deweloper wykona instalację w sposób umożliwiający w przyszłości sprawne podłączenie budynku do projektowanej sieci kanalizacji miejskiej.

	<p>Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości</p>	<p>1. Części wspólne budynku:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Elewacja: Tynk cienkowarstwowy (silikonowy/silikatowy) w kolorach bieli i szarości; cokoły wykończone tynkiem mozaikowym lub płytkami. • Dach: Pokrycie blachą w kolorze antracytowym; system rynnowy PCV lub stalowy (odprowadzenie wody na teren działki). • Oświetlenie: Punkty świetlne nad wejściem i bramą garażową. <p>2. Zagospodarowanie terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nawierzchnie: Podjazdy i dojścia z kostki betonowej; wokół budynku opaska żwirowa lub z kostki. • Ogrodzenie: Boczne i tylne – panele systemowe (antracyt) na podmurówce; front – otwarty lub systemowy (zgodnie z PZT). • Grunt: Teren wstępnie wyrównany ziemią rodzimą pod samodzielne nasadzenia; wydzielone utwardzone miejsce na odpady. <p>3. Media i infrastruktura:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Przyłącza: Budynek podłączony do miejskiej sieci wodociągowej i elektroenergetycznej. • Ścieki: Indywidualne szczelne zbiorniki bezodpływowe (szamba) z wyprowadzeniem szybkozłączki do odbioru w linii ogrodzenia.
	<p>Liczba lokali w budynku</p>	<p>2 (dwa)</p>
	<p>Liczba miejsc garażowych i postojowych</p>	<p>Miejsce garażowe: 1 (jedno) Miejsce postojowe zewnętrzne: 1 (jedno). Łącznie: 2 (dwa) stanowiska dla pojazdów mechanicznych w całym przedsięwzięciu.</p>

	<p>Dostępne media w budynku</p>	<p>Woda: z sieci miejskiej. Kanalizacja: zbiornik bezodpływowy (szambo); instalacja przygotowana pod przyszłą kanalizację miejską. Energia elektryczna: z sieci zasilającej (w tym instalacja 3-fazowa) Ogrzewanie: Pompa ciepła – ogrzewanie podłogowe na obu kondygnacjach. Technika: instalacja domofonowa, Internetowa oraz TV</p>
	<p>Dostęp do drogi publicznej</p>	<p>Rodzaj dostępu do drogi publicznej: Dostęp pośredni Opis drogi i obsługi komunikacyjnej: Działka o numerze ewidencyjnym 311/17, na której realizowana jest inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej gminnej poprzez działkę nr 311/15, stanowiącą drogę wewnętrzną. Z własnością każdego lokali związany będzie udział w prawie własności działki nr 311/15, co gwarantuje Nabywcy dożywotnie i nieograniczone prawo do przejazdu oraz przechodu, jak również prowadzenia mediów do drogi publicznej.</p>
<p>Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych</p>	<p>Lokal mieszkalny nr.... znajduje się w Budynku.... (budynek wolnostojący, dwulokalowy, pierwszy od strony ulicy Północnej). Lokal zajmuje dwie kondygnacje nadziemne (parter oraz piętro) i jest usytuowany po prawej stronie budynku, patrząc od strony elewacji frontowej (północno-zachodniej). Wejście główne do lokalu oraz wjazd do garażu znajdują się od strony podjazdu wspólnego. Lokal przylega jedną ścianą (wewnętrzną ścianą konstrukcyjną o podwyższonej izolacyjności akustycznej) do sąsiedniego lokalu nr.....w tym samym budynku.</p>	
<p>Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper</p>	<p>Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń: Zestawienie pomieszczeń dla lokalu Parter powierzchnia całkowita 52,63 m²: Sień (Wiatrołap) – 3,97 m² Hol – 5,33 m² Pomieszczenie gospodarcze – 1,75 m² Salon + Aneks kuchenny – 17,59 m² Spiżarka – 1,16 m² WC – 1,82 m² Pomieszczenie techniczne – 3,44 m² Garaż jednostanowiskowy – 17,87 m²</p>	

Piętro powierzchnia całkowita 60,42 m²:

Korytarz – 11,07 m²

Sypialnia 1 (Pokój) – 7,27 m²

Sypialnia 2 (Pokój) – 10,56 m²

Łazienka – 5,42 m²

WC – 1,74 m²

Sypialnia 3 (Pokój) – 12,18 m²

Sypialnia 4 (Pokój) – 12,18 m²

Razem łączna pow. użytkowa – 113,05 m²

Zakres i standard prac wykończeniowych

Deweloper zobowiązuje się do oddania lokalu w standardzie deweloperskim, obejmującym:

Konstrukcja i wykończenie zewnętrzne:

- **Fundamenty:** Posadowienie bezpośrednio na żelbetowych ławach i stopach fundamentowych. Izolacja pionowa ścian fundamentowych wykonana z masy bitumicznej oraz ocieplenie płytami ze styropianu wodoodpornego o grubości 15 cm.
- **Ściany zewnętrzne:** Murowane, ocieplone styropianem o grubości 20 cm.
- **Elewacja:** Wykończona tynkiem silikatowym barwionym w masie. Obróbki blacharskie oraz orynnowanie wykonane z blachy stalowej . rynny z PVC
- **Dach:** Konstrukcja o kącie nachylenia 35°. Pokrycie dachu oraz obróbki w kolorystyce analogicznej do elementów elewacyjnych (grafit/antracyt).
- **Stolarka:** Okna i drzwi w systemie profilowym o głębokości ok. 70-79 mm z przegrodą termiczną, wyposażone w pakiet trzyszybowy. Brama garażowa – z napędem elektrycznym

Wykończenie wewnętrzne:

- **Tynki:** Tynki wewnętrzne natryskowe
- **Podłogi:** Wylewki przygotowane pod docelowe warstwy wykończeniowe. Według projektu przewidziano wykończenie terakotą w sieni, holu, salonie, spiżarni, WC i garażu oraz panelami w pomieszczeniach technicznych i pokojach na piętrze.
- **Ściany działowe:** Murowane z bloczków betonu komórkowego o grubości 12 cm.
- **Schody:** Komunikację pionową stanowi klatka schodowa łącząca kondygnacje, zlokalizowana w holu.

Instalacje:

- **Ogrzewanie:** System oparty na indywidualnej pompie ciepła dla każdego lokalu. W całym budynku przewidziano instalację ogrzewania podłogowego.
- **Wod-Kan:** Zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej. Odprowadzenie ścieków do indywidualnego szczelnego zbiornika na nieczystości ciekłe.
- **Wentylacja:** W budynku przewidziano instalację wentylacji mechanicznej.
- **Elektryczna:** Przyłącze elektryczne z sieci niskiego napięcia, instalacja wewnętrzna rozprowadzona zgodnie z projektem.

Zagospodarowanie terenu:

	<ul style="list-style-type: none"> • Tereny utwardzone: Podjazdy do garaży oraz podejścia do budynków wykonane z kostki betonowej lub innego materiału utwardzonego, zapewniającego dostęp do drogi publicznej. • Gospodarka wodna: Wody opadowe z dachu oraz terenów utwardzonych są w całości zagospodarowane i rozprowadzane na terenie działki własnej (chłonność gruntu). • Odpady: Wydzielone miejsca na szczelne pojemniki na odpady komunalne. • Teren zielony: Pozostała część działki wyrównana, przygotowana pod teren biologicznie czynny.
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Lokal znajdujący się w przedsięwzięciu deweloperskim będącym w toku budowy. Uzyskanie zaświadczeń o samodzielności lokali mieszkalnych, o którym mowa w art. 2 ust. 3 ustawy o własności lokali, przewiduje się niezwłocznie po zakończeniu procedury oddania budynków do użytkowania, co planowane jest na I kwartał 2027 r.
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Termin przeniesienia na Nabywcę prawa własności lokalu B1 mieszkalnego nastąpi nie później niż do dnia 01 lipca 2027 r.
Informacja o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinny	Nie dotyczy. Przedsięwzięcie deweloperskie nie obejmuje lokali użytkowych nabywanych równocześnie z lokalem mieszkalnym.
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy. Przedsięwzięcie deweloperskie nie obejmuje sprzedaży lokali użytkowanych ani ułamkowych części we współwłasności lokali użytkowych.
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy. Przedsięwzięcie deweloperskie nie obejmuje lokali użytkowanych ani udziałów w lokalach użytkowych.

podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Wzór umowy deweloperskiej.
3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich

Dodatkowe załączniki:

1. Standard techniczny
2. 1 km