

PROSPEKT INFORMACYJNY



“LEŚNA MIŃSKA”

05-071 SULEJÓWEK,
ul. Mińska 13A, 13B, 13C, 13D,
PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE

Budowa 4 budynków jednorodzinnych jednolokalowych w dwóch zespołach zabudowy bliźniaczej.

Budynki oznaczone numerami

BUD_1, BUD_2, BUD_3, BUD_4,

na działce nr ewidencyjny 61/3, z obrębem 12 – SULEJÓWEK.

Data sporządzenia02.2026 r.

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper (Nazwa firmy)	INDOMO PACIOREK SPÓŁKA JAWNA	
Adres siedziby	ADRES SIEDZIBY FIRMY: ul. Mińska nr 9E, lok. 2, 05-071 Sulejówek, "BIURO SPRZEDAŻY" – Obsługa Klientów: ul. Powstańców 33 lok. U14, 05-091 Ząbki,	
Numer NIP i REGON	NIP: 822 240 61 90,	REGON: 527763000,
Numer telefonu	"BIURO SPRZEDAŻY" 604 771 746,	"INWESTOR" 787 996 488,
Adres poczty elektronicznej	indomodeweloper@gmail.com	
Numer faksu	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	
Adres strony www dewelopera	www.domywsulejowku.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)	
Adres inwestycji nr 1	Ul. Armii Krajowej 101, 101A, 101B, 101C, 05-071 Sulejówek,
Data rozpoczęcia	Inwestycja rozpoczęta w dniu 09.03.2024 r. Na podstawie Decyzji nr 4/P/2024, wydanej w dniu 27.03.2024 r. z upoważnienia Starosty Mińskiego (znak: AB.6740.3.41.2024), przenoszącej pozwolenie na budowę DECYZJA NR 7/2024 wydaną w dniu 07.02.2024 r.,
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu w przystąpieniu do użytkowania z dnia 28.04.2025 (znak: PINB 7353/1130/2024) wystawione z upoważnienia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Mińsku Mazowieckim.

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres inwestycji nr 2	X X X X X X X X X
Data rozpoczęcia	X X X X X X X X X
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	X X X X X X X X X
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres inwestycji nr 3	X X X X X X X X X
Data rozpoczęcia	X X X X X X X X X
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	X X X X X X X X X
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO



INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU

<p>Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego¹⁾</p> <p><small>¹⁾ Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.</small></p>	<p>05-071 Sulejówek, ul. Mińska 13A, 13B, 13C, 13D, Działka nr ewidencyjny 61/3, z obrębu 12 (SULEJÓWEK), o łącznej powierzchni 0,0887 ha ADRES PORZĄDKOWY BUDYNKÓW NADANY Z UPOWAŻNIENIA BURMISTRZA MIASTA SULEJÓWEK NA PODSTAWIE ZAWIADOMIENIA NR: PGN.6624.98.2025 z dnia 28.11.2025 r. ul. Mińska 13A – BUDYNEK 1 ul. Mińska 13B – BUDYNEK 2 ul. Mińska 13C – BUDYNEK 3 ul. Mińska 13D – BUDYNEK 4</p>
<p>Numer księgi wieczystej</p>	<p>SI1M/00065379/5</p>
<p>Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej</p>	<p>BRAK OBCIĄŻEŃ HIPOTECZNYCH.</p>

<p>W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości²⁾</p> <p><small>2) W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.</small></p>	<p>Działka posiada uregulowany stan prawny opisany w Księdze Wieczystej.</p>	
<p>Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia³⁾</p> <p><small>3) W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.</small></p>	<p>Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)</p> <p>Najbliższa zabudowa stanowi:</p> <p>Tereny zabudowy jednorodzinnej.</p> <p>Dla terenów oznaczonych w Miejscowym Planie Zagospodarowania: ustala się:</p> <p>Dla obszarów planistycznych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem 75-B.MN, ustala się:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; 2) przeznaczenie dopuszczone: nieuciążliwe usługi komercyjne oraz nieuciążliwe usługi publiczne; 3) dopuszczenie lokalizacji garaży, budynków gospodarczych, wiat, altan i obiektów małej architektury oraz obiektów tymczasowych z rozumieniem przepisów Prawa budowlanego; 4) zabudowa mieszkaniowa może być realizowana w formie budynków wolnostojących, bliźniaczych i szeregowych; 5) nieuciążliwe usługi mogą być realizowane wyłącznie jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej; 6) dopuszczenie lokalizacji nieuciążliwych usług (w tym usług publicznych) jako pomieszczeń w budynkach mieszkalnych lub jako zabudowy realizowanej w formie oddzielnych obiektów; 	
<p>Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	<p>Plan ogólny gminy</p>	<p>Plan ogólny gminy określa: UCHWAŁA NR XLVI/403/2017 Rady Miasta Sulejówek z dnia 23 listopada 2017 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek. Link do strony źródłowej: https://www.bip.sulejowek.pl/1028.sesja-xlvi-z-dnia-23-11-2017-r?nobreakup#plik_4840</p>
	<p>Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego</p>	<p>Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego określa UCHWAŁA NR LVIII/500/2018 RADY MIASTA SULEJÓWEK z dnia 28 czerwca 2018 r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części Miłosny - etap pierwszy w Sulejówku zamieszczona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 24.08.2018 r., pozycja nr 8132. Pełna treść uchwały wraz z załącznikami dostępna jest pod linkiem: https://edziennik.mazowieckie.pl/legalact/2018/8132/</p>
	<p>Miejskowy plan odbudowy</p>	<p>Miejskowy Plan Odbudowy nie obowiązuje na terenie miasta Sulejówek.</p>
	<p>Inne⁴⁾ <small>Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały)</small></p>	

	<p>w sprawach:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK, 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich atulin (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. 	Brak.
<p>Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	<p>Przeznaczenie terenu</p>	<p>Oznaczenie terenu według Miejscowego Planu Zagospodarowania: Dla terenów 75-B.MN, ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; 2) przeznaczenie dopuszczone: nieuciążliwe usługi komercyjne oraz nieuciążliwe usługi publiczne; 3) dopuszczenie lokalizacji garaży, budynków gospodarczych, wiat, altan i obiektów małej architektury oraz obiektów tymczasowych z rozumieniem przepisów Prawa budowlanego; 4) zabudowa mieszkaniowa może być realizowana w formie budynków wolnostojących, bliźniaczych i szeregowych; 5) nieuciążliwe usługi mogą być realizowane wyłącznie jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej; 6) dopuszczenie lokalizacji nieuciążliwych usług (w tym usług publicznych) jako pomieszczeń w budynkach mieszkalnych lub jako zabudowy realizowanej w formie oddzielnych obiektów;</p>
	<p>Maksymalna intensywność zabudowy</p>	<p>Plan Miejscowego Zagospodarowania określa maksymalną intensywność zabudowy: Dla terenów 75-B.MN, ustala się: 1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,</p>
	<p>Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy</p>	<p>Plan Miejscowego Zagospodarowania określa maksymalną i minimalną intensywności zabudowy nadziemnej: Dla terenów 75-B.MN, ustala się: 1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8, 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,</p>
	<p>Maksymalna powierzchnia</p>	<p>Zgodnie z Planem Zagospodarowania</p>

	zabudowy	określono maksymalną powierzchnię zabudowy: Dla terenów 75-B.MN, ustala się: 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - maksymalnie 35%,
	Maksymalna wysokość zabudowy	Zgodnie z Planem Zagospodarowania określono maksymalną wysokość zabudowy: Dla terenów 75-B.MN, ustala się: 1) wysokość zabudowy do 12 m, za wyjątkiem obiektów małej architektury, budynków gospodarczych i garażowych, dla których ustala się wysokość zabudowy do 5 m.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Dla terenów 75-B.MN, ustala się: 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 45% powierzchni działki lub terenu,
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dla terenów 75-B.MN, ustala się: 1) w zakresie zasad parkowania: a) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych w ramach lokalizacji własnych z zastrzeżeniem lit. c), b) minimalną liczbę miejsc parkingowych do parkowania samochodów osobowych: - co najmniej 2 miejsca na lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, - co najmniej 35 miejsc parkingowych na 1000 m ² powierzchni użytkowej usług lub powierzchni sprzedaży, - co najmniej 25 miejsc parkingowych na 1000 m ² powierzchni użytkowej obiektów administracji i biur, - co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 gabinet lekarski dla przychodni zdrowia, - co najmniej 30 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych dla obiektów oświaty, - w zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się realizację zgodnie z przepisami odrębnymi, c) dla usług komercyjnych i publicznych dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych w pasie ulicznym, zgodnie z odrębnymi przepisami, d) dopuszcza się lokalizację parkingów publicznych, we wszystkich obszarach planistycznych nie wykluczonych planem z zabudowy, e) nakazuje się lokalizowanie miejsc i urządzeń postojowych dla rowerów przy obiektach usług komercyjnych i publicznych w liczbie 1 miejsce na 10

		miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	<p>Dla terenów 75-B.MN, ustala się: W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zachowanie zwartych kompleksów leśnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym ZL jako terenów wyłączonych z zabudowy; 2) ochronę flory i fauny zwartych kompleksów leśnych, w zakresie zgodnym z prowadzeniem gospodarki leśnej, pielęgnację i uzupełnienie istniejącego drzewostanu, z zastosowaniem gatunków wzmacniających naturalny system leśny i dostosowanych do aktualnych warunków środowiska; 3) zakaz zmiany istniejącego ukształtowania terenu w celu kierowania spływu wód opadowych i roztopowych na sąsiednie nieruchomości, a w szczególności na tereny dróg i placów; 4) w zakresie ochrony przed hałasem przyjmuje się następującą kwalifikację terenów wynikającą z przepisów odrębnych: <ol style="list-style-type: none"> a) przeznaczeniu określonymu w przepisach odrębnych jako tereny zabudowy mieszkaniowej odpowiadają obszary planistyczne oznaczone w planie symbolami literowymi MN, MNL, b) przeznaczeniu określonymu w przepisach odrębnych jako tereny mieszkaniowo-usługowe odpowiada obszary planistyczne oznaczone w planie symbolem literowym MN/U, c) przeznaczeniu określonymu w przepisach odrębnych jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe odpowiadają obszary planistyczne oznaczone w planie symbolem literowym ZP/U; 5) zakaz lokalizacji usług uciążliwych oraz obiektów i urządzeń, które powodują przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska dla ustalonego planem przeznaczenia w obszarze wykraczającym poza granice władania, w którym przewiduje się taką lokalizację oraz obiektów i urządzeń, które wymagają tworzenia obszarów ograniczonego użytkowania; 6) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z

		zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi; 7) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Dla terenów 75-B.MN, ustala się: Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasad ochrony dóbr kultury współczesnej oraz stawek procentowych służących naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Dla terenów 75-B.MN, ustala się: W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: 1) wskazuje się granice strefy ochrony konserwatorskiej „B”, w której poddaje się szczególnej ochronie układ urbanistyczny, charakter i gabaryty zabudowy; 2) w strefie ochrony konserwatorskiej „B” ustala się: a) adaptację istniejącego układu drogowego, b) zachowanie i zagospodarowanie historycznego ciągu pieszo-jezdnego w ulicy Tramwajowej, c) ograniczenie gabarytów zabudowy zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu, d) zakaz stosowania dachów płaskich dla budynków mieszkalnych; 3) ustala się zachowanie i ochronę znajdujących się na obszarze planu kapliczek i krzyży przydrożnych zaznaczonych na rysunku planu; 4) poddaje się ochronie objęty Gminną Ewidencją Zabytków budynek mieszkalny jednorodzinny położony przy ulicy Mińskiej 5 w zakresie przewidzianym w przepisach odrębnych (ustawy z zakresu prawa budowlanego i ochrony zabytków wraz z aktami wykonawczymi).
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Dla terenów 75-B.MN, ustala się: Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się granic i sposobów ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

	<p>Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji</p>	<p>Dla terenów 75-B.MN, ustala się: W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się: 1) układ komunikacyjny, który tworzą: a) istniejące i projektowane drogi publiczne, na które składają się: - drogi publiczne klasy lokalnej, oznaczone symbolem KD-L o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, - drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KD-D o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, b) ciągi pieszo-jezdne oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ c) droga wewnętrzna oznaczona na rysunku KD-W; 2) minimalna szerokość dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu: a) o długości do 50 m – 5 m, b) o długości ponad 50 m – 8 m; 3) powiązania głównego ciągu ulic ponadlokalnych – ulicy Szosowej (poza obszarem planu) z układem ulic obsługującym obszar objęty planem poprzez skrzyżowanie z ulicą Jałowcową (24.KD-D); 4) zakaz realizacji nowych zjazdów na tereny przyległego zainwestowania bezpośrednio z ulicy Szosowej; 5) na terenach dróg dopuszcza się: a) budowę nowych oraz przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, b) lokalizację urządzeń związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego, między innymi: zatok autobusowych i postojowych, wiat przystankowych, miejsc parkingowych, obiektów małej architektury o wysokości do 5 m, ścieżek rowerowych, zieleni przyulicznej, urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej.</p>
	<p>Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej</p>	<p>Dla terenów 75-B.MN, ustala się: W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się: 1) budowę sieci infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych, dróg wewnętrznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 3); 2) dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i obiektów</p>

	<p>infrastruktury technicznej;</p> <p>3) dopuszczenie lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg, na terenach działek do nich przyległych w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i nieprzekraczalną linią zabudowy;</p> <p>4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:</p> <p>a) zaopatrzenie w wodę wszystkich budynków korzystających z wody do picia i dla potrzeb gospodarczych w oparciu o istniejące komunalne urządzenia i przewody zaopatrzenia w wodę oraz komunalne ujęcia wody znajdujące się poza granicami planu. Powiązanie zewnętrzne stanowią przewody wodociągowe zlokalizowane w ulicach Szosowej, Wąskiej, Pogodnej, 3 Maja, Świętochowskiego, Sejmowej, Armii Krajowej, Słowackiego,</p> <p>b) minimalne parametry rozdzielczej sieci wodociągowej – Ø 110 mm;</p> <p>5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:</p> <p>a) odprowadzenie ścieków bytowych do gminnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza granicami planu poprzez istniejące przewody kanalizacji sanitarnej. Powiązanie z układem zewnętrznym będą stanowią przewody zlokalizowane w ulicach Szosowej, Wąskiej, Pogodnej, 3 Maja, Świętochowskiego, Armii Krajowej,</p> <p>b) minimalne parametry sieci kanalizacyjnej - Ø 200 mm,</p> <p>c) dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia obszaru planu siecią kanalizacyjną;</p> <p>6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:</p> <p>a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnej działki, przy czym nowe zagospodarowanie powinno być realizowane w sposób zabezpieczający tereny sąsiednie przed splotem tych wód,</p> <p>b) nakaz podczyszczania wód opadowych i roztopowych z terenów dróg i parkingów przed odprowadzeniem ich do gruntu zgodnie z regulacjami zawartymi w przepisach odrębnych,</p> <p>c) dopuszczenie lokalizacji zbiorników retencyjnych na wszystkich obszarach planistycznych nie wykluczonych planem z zabudowy, w szczególności wskazuje się lokalizację dla podziemnego lub</p>
--	--

		<p>otwartego zbiornika retencyjnego na obszarze planistycznym oznaczonym 36-B.IT;</p> <p>7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:</p> <p>a) zaopatrzenie w gaz z stacji redukcyjno-pomiarowych znajdujących się poza granicami planu poprzez istniejącą sieć gazową. Powiązanie zewnętrzne stanowią przewody gazowe zlokalizowane w ulicach Szosowej, Wąskiej, Pogodnej, 3 Maja, Świętochowskiego, Armii Krajowej,</p> <p>b) minimalne parametry sieci gazowej – Ø 25 mm;</p> <p>8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:</p> <p>a) zasilanie odbiorców w energię elektryczną z przewodów niskiego napięcia nN wyprowadzanych z istniejących i nowoprojektowanych stacji transformatorowych,</p> <p>b) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci elektroenergetycznych z linii napowietrznych na kablowe,</p> <p>c) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z wykluczeniem siłowni wiatrowych;</p> <p>9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:</p> <p>a) z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem wyłącznie ekologicznych czynników grzewczych takich jak: gaz przewodowy, energia elektryczna, olej niskosiarkowy i inne zgodne przepisami odrębnymi i aktami prawa miejscowego,</p> <p>b) z sieci ciepłowniczej od DN 32 mm zasilanej z projektowanych urządzeń ciepłowniczych zlokalizowanych poza granicami planu,</p> <p>c) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 8) lit. c);</p> <p>10) w zakresie telekomunikacji:</p> <p>a) obsługę z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych,</p> <p>b) dopuszcza się lokalizację naziemnych obiektów kubaturowych, urządzeń telekomunikacyjnych;</p> <p>11) w zakresie usuwania odpadów stałych wskazuje się gospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p>Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w</p>	<p>Przeznaczenie terenu</p>	<p>W promieniu 100 m od granicy działki, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie:</p> <p>Dla terenów 63-B.MN/U, 65-B.MN/U, 85-B.MN/U ustala się:</p> <p>Dla obszarów planistycznych zabudowy</p>

<p>odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym⁵⁾</p> <p>⁵⁾ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu.”</p>		<p>mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonych na rysunku planu symbolami 63-B.MN/U, 65-B.MN/U, 85-B.MN/U ustala się:</p> <p>1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi nieuciążliwe;</p> <p>2) przeznaczenie dopuszczone: nieuciążliwe usługi publiczne;</p> <p>3) dopuszczenie lokalizacji garaży, budynków gospodarczych, wiat, altan i obiektów małej architektury oraz obiektów tymczasowych z rozumieniu przepisów Prawa budowlanego;</p> <p>4) zabudowa mieszkaniowa może być realizowana w postaci budynków wolnostojących, bliźniaczych i szeregowych;</p> <p>5) dopuszczenie lokalizacji nieuciążliwych usług (w tym usług publicznych) jako pomieszczeń w budynkach mieszkalnych lub jako zabudowy realizowanej w formie oddzielnych obiektów, także na wydzielonych działkach;</p> <p>Dla terenów 9-B.MN/U, 11-B.MN/U ustala się:</p> <p>1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i nieuciążliwe usługi komercyjne;</p> <p>2) przeznaczenie dopuszczone: nieuciążliwe usługi publiczne;</p> <p>3) dopuszczenie lokalizacji garaży, budynków gospodarczych, wiat, altan i obiektów małej architektury oraz obiektów tymczasowych w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego;</p> <p>4) zabudowa mieszkaniowa może być realizowana w postaci budynków wolnostojących, bliźniaczych i szeregowych;</p> <p>5) dopuszczenie lokalizacji nieuciążliwych usług (w tym usług publicznych) jako pomieszczeń w budynkach mieszkalnych lub jako zabudowy realizowanej w formie oddzielnych obiektów, także na wydzielonych działkach;</p> <p>Dla terenów 64-B.MN, 74-B.MN, 76-B.MN ustala się:</p> <p>1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;</p> <p>2) przeznaczenie dopuszczone: nieuciążliwe usługi komercyjne oraz nieuciążliwe usługi publiczne;</p> <p>3) dopuszczenie lokalizacji garaży, budynków gospodarczych, wiat, altan i obiektów małej architektury oraz obiektów tymczasowych z rozumieniu przepisów</p>
--	--	---

		<p>Prawa budowlanego;</p> <p>4) zabudowa mieszkaniowa może być realizowana w formie budynków wolnostojących, bliźniaczych i szeregowych;</p> <p>5) nieuciążliwe usługi mogą być realizowane wyłącznie jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej;</p> <p>6) dopuszczenie lokalizacji nieuciążliwych usług (w tym usług publicznych) jako pomieszczeń w budynkach mieszkalnych lub jako zabudowy realizowanej w formie oddzielnych obiektów;</p>
	Maksymalna intensywność zabudowy	<p>Dla terenów 63-B.MN/U, 65-B.MN/U, 85-B.MN/U ustala się:</p> <p>a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,9,</p> <p>Dla terenów 9-B.MN/U, 11-B.MN/U ustala się:</p> <p>a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,9,</p> <p>Dla terenów 64-B.MN, 74-B.MN, 76-B.MN ustala się:</p> <p>a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,8,</p>
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	<p>Dla terenów 63-B.MN/U, 65-B.MN/U, 85-B.MN/U ustala się:</p> <p>a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,9,</p> <p>b) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,</p> <p>Dla terenów 9-B.MN/U, 11-B.MN/U ustala się:</p> <p>a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,9,</p> <p>b) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,</p> <p>Dla terenów 64-B.MN, 74-B.MN, 76-B.MN ustala się:</p> <p>a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,8,</p> <p>b) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,</p>
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	<p>Dla terenów 63-B.MN/U, 65-B.MN/U, 85-B.MN/U ustala się:</p> <p>a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - maksymalnie 40%;</p> <p>Dla terenów 9-B.MN/U, 11-B.MN/U ustala się:</p> <p>a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - maksymalnie 40%;</p> <p>Dla terenów 64-B.MN, 74-B.MN, 76-B.MN ustala się:</p> <p>a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu -</p>

		maksymalnie 35%,
	Maksymalna wysokość zabudowy	<p>Dla terenów 63-B.MN/U, 65-B.MN/U, 85-B.MN/U ustala się:</p> <p>a) wysokość zabudowy do 12 m, za wyjątkiem obiektów małej architektury, budynków gospodarczych i garażowych dla których ustala się wysokość zabudowy do 5 m;</p> <p>Dla terenów 9-B.MN/U, 11-B.MN/U ustala się:</p> <p>a) wysokość zabudowy do 12 m, za wyjątkiem obiektów małej architektury, budynków gospodarczych i garażowych, dla których ustala się wysokość zabudowy do 5 m.</p> <p>Dla terenów 64-B.MN, 74-B.MN, 76-B.MN ustala się:</p> <p>a) wysokość zabudowy do 12 m, za wyjątkiem obiektów małej architektury, budynków gospodarczych i garażowych, dla których ustala się wysokość zabudowy do 5 m.</p>
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<p>Dla terenów 63-B.MN/U, 65-B.MN/U, 85-B.MN/U ustala się:</p> <p>a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 41% powierzchni działki lub terenu,</p> <p>Dla terenów 9-B.MN/U, 11-B.MN/U ustala się:</p> <p>a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 41% powierzchni działki lub terenu,</p> <p>Dla terenów 64-B.MN, 74-B.MN, 76-B.MN ustala się:</p> <p>a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 45% powierzchni działki lub terenu,</p>
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	<p>Dla terenów 63-B.MN/U, 65-B.MN/U, 85-B.MN/U, 9-B.MN/U, 11-B.MN/U, 64-B.MN, 74-B.MN, 76-B.MN ustala się:</p> <p>1) w zakresie zasad parkowania:</p> <p>a) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych w ramach lokalizacji własnych z zastrzeżeniem lit. c),</p> <p>b) minimalną liczbę miejsc parkingowych do parkowania samochodów osobowych:</p> <ul style="list-style-type: none"> - co najmniej 2 miejsca na lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, - co najmniej 35 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług lub powierzchni sprzedaży, - co najmniej 25 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów administracji i biur, - co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1

		<p>gabinet lekarski dla przychodni zdrowia, - co najmniej 30 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych dla obiektów oświaty, - w zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się realizację zgodnie z przepisami odrębnymi, c) dla usług komercyjnych i publicznych dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych w pasie ulicznym, zgodnie z odrębnymi przepisami, d) dopuszcza się lokalizację parkingów publicznych, we wszystkich obszarach planistycznych nie wykluczonych planem z zabudowy, e) nakazuje się lokalizowanie miejsc i urządzeń postojowych dla rowerów przy obiektach usług komercyjnych i publicznych w liczbie 1 miejsce na 10 miejsc postojowych dla samochodów osobowych;</p>
<p>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</p>	<p>Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:</p>	<p>Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu:</p>
	<p>Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:</p>	
	<p>gabaryty</p>	<p>OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA</p>
	<p>forma architektoniczna</p>	<p>OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA</p>
	<p>usytuowanie linii zabudowy</p>	<p>OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA</p>
	<p>intensywność wykorzystania terenu</p>	<p>OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA</p>
	<p>warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu</p>	<p>OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA</p>
	<p>wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią</p>	<p>OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA</p>
	<p>warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</p>	<p>OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA</p>
	<p>wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych</p>	<p>OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA</p>
	<p>warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji</p>	<p>OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA</p>
	<p>warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej</p>	<p>OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA</p>
	<p>Minimalny udział procentowy</p>	<p>OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO</p>

	powierzchni biologicznie czynnej	ZAGOSPODAROWANIA
	Nadziemna intensywność zabudowy	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
	Wysokość zabudowy	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
<p>Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym⁶⁾, zawarte w:</p> <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>	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania nie ma przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak wydanych decyzji o warunkach zabudowy dla budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak decyzji środowiskowych.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak uchwał o obszarze ograniczonego użytkowania.
	miejscowych planach odbudowy	Brak miejscowego planu odbudowy.
	Mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Mapa zagrożenia powodziowego jest określona w Planie Miejscowego zagospodarowania.
	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 jak również inwestycji kubaturowych i pozostałych	Zgodnie z pismem nr PGN.6724.65.2025 z dnia 02.01.2026 r. , wydanym przez Kierownika Referatu Planowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami miasto Sulejówek nie ma w planach przeprowadzenia żadnych inwestycji drogowych i kubaturowych w promieniu 1 km od realizowanej inwestycji.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak wydanych decyzji na lokalizacji linii kolejowych.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak wydanych zezwoleń na realizację inwestycji w zakresie lotniska.
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Brak wydanych decyzji na realizację inwestycji przeciwpowodziowych.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak wydanych decyzji na lokalizacji inwestycji w zakresie obiektu energetyki jądrowej.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak ustaleń o lokalizacji strategicznych inwestycji sieci przesyłowej.

	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak wydanej decyzji o lokalizacji sieci szerokopasmowej.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak wydanych decyzji o lokalizacji CPK.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak wydanych decyzji na realizację infrastruktury dostępowej.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak wydanej decyzji na lokalizacji inwestycji w sektorze naftowym.
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	TAK	NIE
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	TAK	NIE
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	TAK	NIE
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Pozwolenie na budowę: DECYZJA Nr 155/2025 z dnia 28.11.2025 r. , wydana z upoważnienia Starosty Powiatu Mińskiego (Znak: AB.6740.3.151.2025),	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	INWESTYCJA W TRAKCIE REALIZACJI.	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. <small>– 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.</small>	BRAK ZGŁOSZENIA BUDOWY. Inwestycja prowadzona w oparciu o pozwolenie na budowę: DECYZJA Nr 155/2025 z dnia 28.11.2025 r. , wydana z upoważnienia Starosty Powiatu Mińskiego (Znak: AB.6740.3.151.2025),	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Do dnia 31.08.2027 r.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO Budynki BUD_1, BUD_2, BUD_3, BUD_4. Rozpoczęcie prac budowlanych nastąpiło w dniu 17.12.2025 r. Zakończenie planowane na dzień 31.08.2027 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków w PRZEDSIĘWZIĘCIU DEWELOPERSKIM	W skład PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO wchodzi budowa 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych jednolokalowych w dwóch zespołach zabudowy bliźniaczej.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między	Budynki w dwóch zespołach zabudowy bliźniaczej. - odległość pomiędzy zespołami

	budynkami)	<p>budynków wynosi nie mniej niż 5,44 m,</p> <ul style="list-style-type: none"> - odległość budynków od granicy działki wynosi, od nieruchomości sąsiednich nie mniej niż 4,0 m dla ściany z oknami i nie mniej niż 3,0 m dla ściany bez otworów okiennych - odległość budynków od drogi gminnej nie mniej niż 7,5 m.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Pomiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się na zasadach określonych w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2020 r., poz. 1609 ze zm.), to jest w oparciu o normę PN-ISO 9836:2022-07 , przy czym pomiaru dokonuje się na poziomie podłogi, z dokładnością do 0,01m ² (jedna setna metra kwadratowego), w mieszkaniu w stanie całkowicie wykończonym, a więc z tynkami.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych: – kredyt, środki własne, inne	100% środki własne
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Brak kredytu deweloperskiego.
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy nr [redacted]	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾ <small>⁷⁾ Zgodnie z art. 49 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) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.</small>	Zgodnie z ROZPORZĄDZENIEM MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny należnej od dewelopera posiadającego: otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy – wynosi 0,45% .
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<p>Środki ochrony wpłat nabywcy Art. 7.</p> <p>1. Deweloper, który rozpoczyna sprzedaż, ma obowiązek zawarcia umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego albo zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zwanego dalej „mieszkaniowym rachunkiem powierniczym”, dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego.</p> <p>2. W przypadku wyodrębnienia z przedsięwzięcia deweloperskiego zadania inwestycyjnego deweloper, który rozpoczyna sprzedaż, ma obowiązek zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego odrębnie dla każdego zadania inwestycyjnego.</p> <p>3. Deweloper jest obowiązany do posiadania mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego do dnia, w którym nastąpi przeniesienie praw z ostatniej umowy deweloperskiej lub ostatniej umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, w ramach tego przedsięwzięcia lub zadania.</p>	

4. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego na-bywcy, a na żądanie nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umo-wy, której stroną jest nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat.

5. Deweloper, który zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, zapewnia, aby poziom ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę na ten mieszkaniowy rachunek powierniczy odpowiadał co najmniej poziomowi ochrony wpłat nabywcy określonemu w ustawie.

Art. 8.

1. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.

2. Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonych w ich harmonogramach.

3. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.

Wypłata środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego

Art. 10.

1. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana.

Art. 14.

1. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera.

2. Środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy nie mogą być pomniejszone o koszty, opłaty i prowizje, o których mowa w ust. 1.

Art. 16.

1. W związku z realizacją przez dewelopera umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3, 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 przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz:

1) ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego albo

2) ceny lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego albo domu

jednorodzinnego i lokalu użytkowego – w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3.

2. W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia

deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich

harmonogramach, 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 lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.

Art. 17.

1. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 i 3.

2. W trakcie kontroli bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.

3. Koszty kontroli ponosi deweloper.

4. Kontrola obejmuje:

1) sprawdzenie, czy:

a) deweloper posiada tytuł własności albo prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne, albo zgodę właściciela lub

użytkownika wieczystego nieruchomości na wpis roszczeń nabywcy, o

których mowa w art. 38 ust. 2, w przypadku, gdy deweloper nie jest

właścicielem albo użytkownikiem wieczystym nieruchomości,

b) wobec dewelopera nie zostało wszczęte postępowanie restrukturyzacyjne albo upadłościowe, przez weryfikację wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym oraz informacji zawartych w Krajowym Rejestrze Zadłużonych,

c) deweloper posiada pozwolenie na budowę albo dokonał zgłoszenia budowy, o której 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,

d) planowane przez dewelopera przeznaczenie środków, które będą wypłacone z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13,

e) wydatkowanie środków wypłaconych z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13,

f) deweloper nie zalega z podatkami i składkami na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne,

g) deweloper uregulował wymagalne i bezsporne zobowiązania pieniężne wobec wykonawców lub podwykonawców,

h) deweloper dokonał wpłaty składki, o której mowa w art. 49, w należnej wysokości,

i) deweloper nie zalega ze zobowiązaniami wobec nabywców, którzy w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego odstąpili od umowy na podstawie art. 43 ust. 1–6,

j) deweloper nie zalega wobec Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego ze zobowiązaniem wynikającym z realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywcy w sytuacji, o której mowa w art. 48 ust. 1 pkt 6;

2) ustalenie przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, czy deweloper zakończył określony w harmonogramie etap realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, polegające w szczególności na sprawdzeniu:

a) wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy,

b) udokumentowania faktycznego zaawansowania robót budowlanych na poziomie wymaganym dla kontrolowanego etapu,

	<p>c) uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy – w przypadku zakończenia robót budowlanych.</p> <p>5. Czynności kontrolne, o których mowa w ust. 4 pkt 1 lit. d, f, g, i oraz j, są wykonywane na podstawie oświadczeń dewelopera.</p> <p>6. Przed dokonaniem wypłaty środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 3, bank przeprowadza czynności kontrolne, o których mowa w ust. 4 pkt 1 lit. a, b, d oraz f–j oraz pkt 2, oraz przeprowadza weryfikację posiadania przez dewelopera:</p> <p>1) decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub zawiadomienia o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu, oraz</p> <p>2) zaświadczenia o samodzielności lokalu – w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2 lub 3.</p> <p>7. W przypadku:</p> <p>1) negatywnej oceny jednego z elementów określonych w ust. 4 pkt 1 lit. a, c–e oraz h lub pkt 2,</p> <p>2) braku oświadczeń dewelopera, na podstawie których są wykonywane czynności kontrolne, o których mowa w ust. 4 pkt 1 lit. f, g, i oraz j,</p> <p>3) wszczęcia wobec dewelopera postępowania restrukturyzacyjnego albo upadłościowego, o którym mowa w ust. 4 pkt 1 lit. b</p> <p>– bank wstrzymuje wypłatę środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3, i wyznacza deweloperowi termin na usunięcie nieprawidłowości.</p> <p>8. Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3, wyłącznie po usunięciu nieprawidłowości, o których mowa w ust. 7.</p> <p>9. Bank może dokonać kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3, także w zakresie szerszym niż określony w ust. 4, jeżeli wynika to z umowy zawartej z deweloperem.</p> <p>Art. 18.</p> <p>1. W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, 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 jednej z tych umów.</p> <p>2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez syndyka na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1228 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 1080 i 1177) lub przez zarządcę w trybie art. 298 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (Dz. U. z 2020 r. poz. 814 i 1298 oraz z 2021 r. poz. 1080 i 1177).</p> <p>Art. 19.</p> <p>1. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, innego niż na podstawie art. 43, strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym.</p> <p>2. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa w ust. 1.</p>
<p>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków</p>	<p>Bank Spółdzielczy w Ostrowi Mazowieckiej, z siedzibą przy ul. 3-go Maja nr 32, 07-300 Ostrów Mazowiecka, Oddział w Zielonce przy ul. Kolejowej 9, 05-220 Zielonka.</p>

nabywcy	
Harmonogram Przedsięwzięcia Deweloperskiego lub Zadania Inwestycyjnego	<p style="text-align: center;">HARMONOGRAM INWESTYCJI: Sulejówek, ul. Mińska 13A, 13B, 13C, 13D.</p> <p>ETAP I 25% – od dnia 17.12.2025 - 31.01.2026 Rozpoczęcie prac budowlanych. Porządkowanie terenu. Wykopy, wykonanie fundamentów i izolacji do poziomu „zero”.</p> <p>ETAP II 25% - od dnia 01.02.2026 – 30.04.2026 Budowa ścian konstrukcyjnych. Stropy nad parterem i piętrem. Kominy spalinowe i wentylacyjne. Ścianki działowe.</p> <p>ETAP III 25% - od 01.05.2026 – 30.06.2026 Więźba dachowa. Pokrycie dachu blachą. Stołarka okienna. Instalacja elektryczna wewnętrzna lokali bez osprzętu.</p> <p>ETAP IV – 15% - od dnia 01.07.2026 – 15.12.2026 Tynki wewnętrzne. Posadzki w lokalach. Stołarka drzwiowa zewnętrzna. Wykonanie elewacji. Instalacja wewnętrzna lokali – hydrauliczna bez jednostki pompy ciepła C.O./C.W.</p> <p>ETAP V – 10% - od dnia 16.12.2026 – 31.08.2027 Uzbrojenie terenu w przyłącze energetyczne, wodne, kanalizacyjne. Zainstalowanie Jednostki pompy ciepła C.O./C.W. Domofony. Ogrodzenie, miejsca postojowe, chodniki – kostka brukowa. Zakończenie budowy i przyjęcie do użytkowania.</p>
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Waloryzacja ceny jest możliwa w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług VAT.
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	<p>Odstąpienie od umowy deweloperskiej.</p> <p>Art. 43. 1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5:</p> <p>1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36;</p> <p>2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2;</p> <p>3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;</p> <p>4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;</p> <p>5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie</p>

zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;

6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie wynikającym z tych umów;

7) w przypadku, gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1;

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;

9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie;

10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11;

11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15;

12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1–5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3.

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1.

7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.

8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

Art. 44. 1. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o

	<p>którym mowa w art. 43 ust. 1, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywca wolno odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, za zapłatą oznaczonej sumy.</p> <p>2. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.</p> <p>3. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5.</p> <p>4. 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 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), zwanego dalej „Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym”, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.</p> <p>Art. 45. 1. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.</p> <p>2. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2.</p>
--	---

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 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 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.

BRAK OBCIĄŻEŃ HIPOTECZNYCH.

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 jednorodzinny stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,

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 jednorodzinny 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 BANKU SPÓŁDZILCZYM W OSTROWI MAZOWIECKIEJ, 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 BANKU SPÓŁDZILCZEGO W OSTROWI MAZOWIECKIEJ, – w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,

– limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, są objęte 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 SPÓŁDZILCZY W OSTROWI MAZOWIECKIEJ, nie korzysta także z innych 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, 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.

BRAK FINANSOWANIA BANKOWEGO.

CZĘŚĆ IV INDYWIDUALNA dotyczy lokalu mieszkalnego w budynku

BUD_1/2/3/4

Ul. Mińskiej 13A/.....

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Łączna cena lokalu wynosi: 0,00 zł	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Łączna powierzchnia użytkowa lokalu wynosi: 105,17 m²	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena 1 m ² powierzchni wynosi: 0,00 zł / m²	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego termin sporządzenia aktu przeniesienia własności został ustalony w terminie do dnia 31.12.2027 r.	
Określenie położenia oraz istotnych cech budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	W przedmiotowej inwestycji w każdym budynku są trzy kondygnacje mieszkalne: - parter mieszkalny, - piętro mieszkalne, - poddasze użytkowe,
	Technologia wykonania	STANDARD WYKOŃCZENIA LOKALI MIESZKALNYCH W REALIZOWANEJ INWESTYCJI: Sulejówek ul. Mińska 13A, 13B, 13C, 13D 1. Drzwi wejściowe stalowe. 2. Tynki wewnętrzne gipsowe II kategorii. 3. W pomieszczeniach wewnętrznych szlichta betonowa. 4. Parapety zewnętrzne stalowe, brak parapetów wewnętrznych. 5. Instalacja kanalizacji, zimnej i ciepłej wody – doprowadzona i rozprowadzona w lokalu. 6. Instalacja centralnego ogrzewania – doprowadzona i rozprowadzona w lokalu, ogrzewanie podłogowe. 7. Pompa Ciepła C.O, C.W. z zasobnikiem. 8. Instalacja elektryczna doprowadzone zasilanie i rozprowadzona po lokalu.

		<p>9. Instalacja domofonowa doprowadzona do lokalu.</p> <p>10. Okna i drzwi balkonowe PCV w systemie 3 szybowym.</p> <p>11. Poddasze użytkowe : ocieplone wełną mineralną 15cm bez płyt Gips-Karton.</p> <p>12. Fundamenty: Ławy fundamentowe lane z betonu, Ściany fundamentowe z bloczków betonowych, Izolacja termiczna i przeciwwilgociowa.</p> <p>13. Ściany zewnętrzne: pustaki ceramiczne porotherm 25cm.</p> <p>14. Ściany wewnętrzne: Ściany nośne – porotherm 18,8 cm.</p> <p>15. Ściany działowe – porotherm 11,5 cm.</p> <p>16. Stropy: Płyta monolityczna, żelbetowa.</p> <p>17. Dach: Dwuspadowy, Więźba drewniana, blachodachówka</p> <p>18. Kominy i wentylacje : Systemowe z pustaków kominowych/wentylacyjnych</p> <p>19. Ściany między budynkami : pustaki ceramiczne 2 x 18,8 cm plus dylatacja 2cm</p> <p>STANDARD WYKOŃCZENIA BUDYNKU:</p> <p>20. Elewacja zewnętrzna budynku wykonana z tynku silikonowo sylikatowego, ocieplenie ścian styropian 15 cm.</p> <p>21. Schody do samodzielnego wykończenia</p>
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną	<p>STANDARD WYKOŃCZENIA / ZAGOSPODAROWANIA TERENU WOKÓŁ BUDYNKU:</p> <p>22. Wejście na teren nieruchomości i wjazd wykończone kostką brukową.</p> <p>23. Nieruchomość ogrodzona płotem z bramą i furtką.</p> <p>24. Wyznaczone miejsca parkingowe.</p> <p>25. Wyznaczone miejsca na odpady.</p>
	Liczba lokali w budynku	Budynki mieszkalne jednorodzinne bez wydzielonych lokali mieszkalnych.
	Liczba miejsc postojowych w Przedsięwzięciu Deweloperskim	<p>W przedmiotowej inwestycji każdy z lokali mieszkalnych w budynkach posiada ogródek lokatorski oraz miejsca parkingowe, według opisu:</p> <p>Lokal mieszkalny w budynku BUD_1 - ul. Mińska 13A – 2xMP we własnej przestrzeni przydomowej + część nieruchomości wspólnej do wyłącznego użytkowania o planowanej łącznej powierzchni 225 m2</p> <p>Lokal mieszkalny w budynku BUD_2 - ul. Mińska 13B – 2xMP we własnej przestrzeni przydomowej + część nieruchomości wspólnej do wyłącznego użytkowania o planowanej łącznej powierzchni 216 m2</p> <p>Lokal mieszkalny w budynku BUD_3 - ul.</p>

		<p>Mińska 13C – 2xMP we własnej przestrzeni przydomowej + część nieruchomości wspólnej do wyłącznego użytkowania o planowanej łącznej powierzchni 216 m2</p> <p>Lokal mieszkalny w budynku BUD_4 - ul. Mińska 13D – 2xMP we własnej przestrzeni przydomowej + część nieruchomości wspólnej do wyłącznego użytkowania o planowanej łącznej powierzchni 225 m2</p> <p>ŁĄCZNA ILOŚĆ MIEJSC POSTOJOWYCH W REALIZOWANEJ INWESTYCJO WYNOŚI 8 SZTUK</p>
	Dostępne media w budynku	Media dostępne w inwestycji: Prąd z sieci Woda z sieci wodociągowej Kanalizacja z sieci kanalizacyjnej
	Dostęp do drogi publicznej	Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Mińskiej na podstawie DECYZJI nr GKM.7230.4.48.2025 z dnia 10.09.2025 r., wydanej z upoważnienia Burmistrza Miasta Sulejówek przez Kierownika Referatu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniaowej.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	<p>Lokal mieszkalny w budynku oznaczonym symbolem roboczym: “BUD_1/2/3/4” usytuowany jest na kondygnacji pierwszej, drugiej i trzeciej. Położenie budynku zostało określone w rzucie kondygnacji stanowiącym: Załącznik nr 1 - Rzut kondygnacji z zaznaczeniem budynku mieszkalnego.</p> <p>Określony również został sposób korzystania z nieruchomości wspólnej na załączonym planie zagospodarowania terenu wraz z podziałem ogródków przydomowych stanowiącym: Załącznik nr 5 - Plan zagospodarowania terenu wraz z podziałem ogródków przydomowych.</p>	

Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	<p>Układ pomieszczeń określa - Załącznik nr 2 - Karta katalogowa z układem pomieszczeń. Opis pomieszczeń:</p> <p>PARTER</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wiatrołap – 4,34 m2 - WC – 1,60 m2 - Kuchnia – 7,08 m2 - Pokój dzienny – 22,38 m2 <p>PIĘTRO</p> <ul style="list-style-type: none"> - Korytarz – 1,86 m2 - łazienka – 4,43 m2 - Garderoba – 15,31 m2 - Pokój – 17,63 m2 <p>PODDASZE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pokój hobby – 26,16 m2 - Pomieszczenie techniczne – 4,38 m2 <p>ŁĄCZNA PROJEKTOWANA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA WYNOŚI 105,17 m2</p>
---	---

	<p>Określenie położenia budynku określa: Załącznik nr 1 - Rzut kondygnacji z zaznaczeniem budynku mieszkalnego.</p> <p>Określenie standardu prac wykończeniowych określa Załącznik nr 4 - Standard wykonania inwestycji oraz zagospodarowania terenu.</p>
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Do dnia 31.12.2027 r.
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Do dnia 31.12.2027 r.
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Brak lokali użytkowych w przedmiotowej inwestycji.
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Brak lokali użytkowych w przedmiotowej inwestycji.
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Brak lokali użytkowych w przedmiotowej inwestycji.

Załączniki:

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

.....
 Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera