

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Bud-Bet s.c. Daniel Szczerba Jarosław Szczerba Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)	
Adres	07-200 RYBIENKO NOWE , DOBREJ WRÓŻKI 14 B Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych	
Numer NIP i REGON	NIP, o ile został nadany 7621953007	REGON, o ile taki posiada 141382860
Numer telefonu	798906030	
Adres poczty elektronicznej	DANIELSZCZERBA@BUD--BET.PL	
Numer faksu	-	
Adres strony internetowej dewelopera	www.bud-bet.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	07-200 Wyszaków ul. Radosna
Data rozpoczęcia	01.02.2020
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	28.12.2020

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	07-200 Rybienko Nowe ul. Dobrej Wróżki
Data rozpoczęcia	20.03.2019
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	30.01.2020
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	07-200 Rybienko Nowe ul. Handlowa i Piotrusia Pana
Data rozpoczęcia	22.08.2022
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	15.02.2024
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	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	RYBIENKO NOWE, ULICA Piotrusia Pana , DZIAŁKA NR. 48/41;48/43
Nr księgi wieczystej	OS1W/00073000/9
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	BRAK
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	-
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości) W sąsiedztwie realizowanej inwestycji występuje zabudowa jednorodzinna, głównie wolnostojąca, naprzeciwko realizowanej inwestycji znajduje się zabudowa blińacza i szeregową, w odległości ok 250 metrów w lini prostej znajduje się kościół rzymskokatolicki.
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie	Plan ogólny gminy

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.

³ W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji
	Miejscowy plan odbudowy	Brak planu ogólnego, Uchwała Nr XXVIII/198/2008
	Inne ⁴	Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 30 października 2008 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla terenu Rybienka Nowego
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - wolnostojąca lub bliźniacza; 2MN; Przeznaczenie dopuszczalne terenu: usługi wbudowane w budynek mieszkalny (nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej);
	Maksymalna intensywność zabudowy	0,8
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	-
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	maksymalna 30%
	Maksymalna wysokość zabudowy	8,0 metrów
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	50%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1 mieszkanie min. 2 miejsca
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Wg załącznika nr.1
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	-

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

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

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie występuje
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie występuje
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	wg załącznika nr.1
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	wg załącznika nr 1
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	1MN,2MN,3MN- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca lub Bliźniacza; 6MN;7MN- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa
	Maksymalna intensywność zabudowy	1,2,3 MN –0,8 6,7MN- 1,0
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	-
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	-
	Maksymalna wysokość zabudowy	1,2,3 MN-8 metrów 6,7MN- wolnostojąca i bliźniacza 8m, szeregowa -10 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	1,2,3 MN- 50% 6,7 MN- 40%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2 stanowiska/1 mieszkanie
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	-	-
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:- -	
	gabaryty	-
	forma architektoniczna	-

⁵ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

	usytuowanie linii zabudowy	-
	intensywność wykorzystania terenu	-
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	-
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	-
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	-
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	-
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	-
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	-
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	-
	nadziemna intensywność zabudowy	-
	wysokość zabudowy	-
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	-wg załącznika nr.2
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	-wg załącznika nr.2
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	-wg załącznika nr.2
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	-wg załącznika nr.2
	miejscowych planach odbudowy	-wg załącznika nr.2
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	-wg załącznika nr.2
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	

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.

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	-wg załącznika nr.2
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	-wg załącznika nr.2
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	-wg załącznika nr.2
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	-wg załącznika nr.2
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	-wg załącznika nr.2
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	-wg załącznika nr.2
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	-wg załącznika nr.2
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	-wg załącznika nr.2
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	-wg załącznika nr.2
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	-wg załącznika nr.2
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	-wg załącznika nr.2
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	TAK	
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	TAK	
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone		NIE
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	STAROSTA POWIATU WYSZKOWSKIEGO 548/2024 Z DN.14/08/2024	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	12.09.2024	

Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	-	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	15.09.2024-31.12.2025	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	2 BUDYNKI DWULOKALOWE
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	0
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	PN-ISO 9836:2022	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	100% środki własne, w tym częściowo środki zwalniane z rachunków powierniczych otwartych
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	-
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy zapewnia Nabywcom lokalu, że wpłacone przez nich środki zostaną wykorzystane przez dewelopera na sfinansowanie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w umowie deweloperskiej. Dyspozycja wypłaty środków pieniężnych zgromadzonych na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym dotycząca danego Nabywcy będzie realizowana po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego, zgodnie z Umową i harmonogramem Przedsięwzięcia deweloperskiego. Kontrola zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia	

* Niepotrzebne skreślić.

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 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.

	deweloperskiego dokonywana jest na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez Bank osobę, posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane. W przypadku rozwiązania Umowy deweloperskiej, Bank wypłaci środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym na podstawie zgodnych oświadczeń woli Dewelopera i Nabywcy o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym. W przypadku odstąpienia od Umowy deweloperskiej przez Dewelopera albo Nabywcę, Bank wypłaci Nabywcy środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym na podstawie otrzymanego oświadczenia o odstąpieniu od Umowy deweloperskiej. Oświadczenie woli Dewelopera o odstąpieniu od Umowy deweloperskiej powinno zostać złożone w formie pisemnej. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy deweloperskiej powinno zostać złożone Deweloperowi w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Bank nie bada skuteczności oświadczenia o odstąpieniu od Umowy deweloperskiej. Środki zwracane Nabywcy zostaną przekazane na rachunek Nabywcy
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	BANK SPÓŁDZIELCZY W WYSZKOWIE
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	ETAP I- 20%; rozpoczęcie 15.09.2024 , zakończenie 15.10.2024 Działka, projekt budowlany, ostateczna decyzja o pozwolenie na budowę, roboty przygotowawcze, prace ziemne-wykop ETAP II- 25%; rozpoczęcie 15.10.2024 , zakończenie 30.03.2025 Stan surowy otwarty w tym: ławy fundamentowe, ściany fundamentowe, posadzka podstawowa, ściany parteru, strop, ściany poddasza, wieńce, kominy, ściany działowe ETAP III- 20%; rozpoczęcie 10.03.2025 , zakończenie 30.04.2025 Konstrukcja dachu, pokrycie dachowe, stolarka okienna i drzwiowa, przyłącze energetyczne, przyłącze wodne, przyłącze gazowe, przyklejenie styropianu na ścianach zewnętrznych bez wyprawy klejowej ETAP IV- 25%; rozpoczęcie 01.04.2025 , zakończenie 25.07.2025 Instalacje wod-kan w budynku, instalacje elektryczne w budynku bez rozdzielni, instalacja gazowa, tynki gipsowe, instalacja c.o. bez pieca gazowego, rozprowadzenie rur do wentylacji mechanicznej na stropie nad parterem, izolacja cieplna posadzek, posadzki cementowe, brama garażowa, przyłącze kanalizacyjne, wyprawa klejowa na elewacji ETAP V- 10%; rozpoczęcie 25.07.2025 , zakończenie 31.12.2025 Izolacja połączeń dachu pianą, zabudowa GK na poddaszu, montaż rekuperatora, montaż pieca gazowego, ogrodzenie działek, montaż rozdzielni elektrycznej, wyprawa tynkarska na elewacji, utwardzenia podjazdów i dojeżdż do budynku, zgoda PINB-u na użytkowanie/brak podstaw do wniesienia sprzeciwu.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena Całkowita skalkulowana została z uwzględnieniem obowiązującej w dniu zawarcia Umowy stawki podatku VAT. W przypadku gdyby po dacie zawarcia Umowy stawka podatku VAT uległa zmianie lub nałożony zostałby inny podatek wpływający na wysokość Ceny Całkowitej, Cena Całkowita ulegnie odpowiedniej

	zmianie. W przypadku, gdyby spowodowały podwyższenie Ceny Całkowitej, Nabywca uprawniony będzie do odstąpienia od Umowy zgodnie z Umową. W przypadku określonym do Ceny Całkowitej netto zostanie doliczona kwota obliczona w oparciu o aktualnie obowiązujące stawki podatku VAT lub innego, nowego podatku, przy czym zmiana ceny nie będzie dotyczyć płatności zrealizowanych, które według harmonogramu płatności określonego w prospekcie przypadają przed zmianą stawek podatku VAT lub przed wprowadzeniem nowego podatku, chyba że według obowiązujących przepisów zmiana stawek podatku VAT lub nowy podatek będzie obejmować całą cenę, również w części zapłaconej przed zmianą stawek podatku VAT lub przed wprowadzeniem nowego podatku. W przypadku, gdy faktyczna powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego będzie mniejsza lub większa niż powierzchnia wynikająca z Umowy, wówczas cena Lokalu Mieszkalnego określona w Umowie ulegnie korekcie i stanowić będzie iloczyn stawki określonej w Umowie oraz powierzchni Lokalu Mieszkalnego ustalonej w wyniku pomiaru powykonawczego wykonanego przez uprawnionego geodetę. W przypadku, gdy faktyczna powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego będzie różnić się o więcej niż 2% od powierzchni wynikającej z Umowy, Nabywca może odstąpić od Umowy zgodnie z Umową
WARUNKI ODSZTĄPIENIA 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	1. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w niniejszym akcie notarialnym, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. 2. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu Mieszkalnego lub do podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawo własności tego Lokalu, mimo 2 (dwu) krotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. 3. W przypadku odstąpienia przez Dewelopera od umowy deweloperskiej Nabywca z o b o w i ą z u j e s i ę w y r a z i ć z g o d ę w formie prawem przewidzianej na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, zwanego dalej Roszczeniem wpisanego na jego rzecz na podstawie zawartej umowy deweloperskiej. 4. W przypadku odstąpienia przez Dewelopera od przedmiotowej umowy deweloperskiej Nabywca wyraża zgodę na wykreślenie Roszczenia wpisanego na jego rzecz w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości. Podstawą wykreślenia Roszczenia przez Dewelopera jest oświadczenie Nabywcy złożone przynajmniej w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, potwierdzające, iż Deweloper odstąpił od umowy deweloperskiej oraz zawierające,

jako integralną część, wezwanie skierowane przez Dewelopera do Nabywcy do wykonania zobowiązania, bądź zobowiązań powstałych na podstawie niniejszej umowy. II. 1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej: 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy – w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia, 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy - w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia, 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach - w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia, 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej - w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia, 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy - w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia, 6) w przypadku nie przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej, w terminie w niej określonym - przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej Nabywca wyznacza Deweloperowi 120 (stu dwudziestu) dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia, 7) jeżeli Deweloper niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przez dotychczasowy Bank, nie zawrze takiego samego rodzaju umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana – po dokonaniu przez dotychczasowy Bank zwrotu Nabywcy środków zgromadzonych na mieszkaniowym rachunku powierniczym, w przypadku, gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, czyli zgody na bezobciążeniowe (bez hipoteki) wyodrębnienie Lokalu Mieszkalnego i przeniesienie jego własności na rzecz Nabywcy, po wpłacie pełnej ceny sprzedaży przez Nabywcę - w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia, 9) jeżeli Deweloper, w terminie 10 (dziesięciu) dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem, nie poinformuje Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i nie przekaze oświadczenia z tego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy - w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 a/ lub b/ ustawy z dnia 10 czerwca 2016 roku o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz

	przymusowej restrukturyzacji, wobec banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy dla przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego tego Dewelopera, 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Budynku na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy, to jest po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego na jej usunięcie, 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej Budynku, 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe, 13) w przypadku zmiany powierzchni Budynku w okolicznościach określonych w § 1 ust. 5 umowy deweloperskiej - w terminie 14 (czternastu) dni licząc od dnia, w którym został poinformowany przez Dewelopera o zmianie Ceny. 2. W przypadku odstąpienia przez Nabywcę od umowy deweloperskiej Nabywca wyraża zgodę na wykreślenie Roszczenia. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej będzie skuteczne, jeżeli będzie zawierać zgodę na wykreślenie Roszczenia (złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi). 3. W przypadku skutecznego odstąpienia umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. III. 1. W przypadku skorzystania z prawa odstąpienia przez którąkolwiek ze stron niniejszej umowy, Deweloper zwróci Nabywcy wpłaconą w wykonaniu niniejszej umowy kwotę wpłaconą deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej, w jej nominalnej wysokości. Zwrot nastąpi w terminie 30 (trzydziestu) dni, albo od daty złożenia przez Dewelopera oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy, albo od daty doręczenia Deweloperowi oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy; oświadczeń złożonych w formie prawem przewidzianej.
INNE INFORMACJE	
I. Informacja o: 1) o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje. II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z: 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;	

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

III. Informacja:

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

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec [nazwa banku lub kasy prowadzących 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 lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,

– [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy] korzysta także z następujących znaków towarowych:

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 2324, 2339, 2640 i 2707 oraz z 2023 r. poz. 180, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843).

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

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Lokal/segment skrajny pln/m2, Lokal/segment środkowy pln/m2	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	105,38 m2 plus garaż o powierzchni 19,12 m2 jako pomieszczenie przynależne , działka przypisana do korzystania dla lokalu środkowego 192 m2(łącznie z działką pod lokalem), działka przypisana do wyłącznego korzystania dla lokalu skrajnego 288m2(łącznie z działką pod lokalem)	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Lokal/segment skrajny pln/m2 Lokal/segment środkowy pln/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	28.02.2026	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	2
	Technologia wykonania	Budynek murowany posadowiony na ławach żelbetowych ze stropem żelbetowym. Standard wykończenia: • Drzwi wejściowe do lokalu stalowe • Brama garażowa uchylna w kolorze • Stolarka okienna PCV 5 komorowe pakiet 3 szyb , kolor od wewnątrz - BIAŁY • instalacja elektryczna bez osprzętu • instalacja sanitarna i wodna – bez osprzętu i urządzeń sanitarnych • Tynki gipsowe bez malowania • Poddasze ocieplone wełną mineralną gr 25 cm zabudowane płytą GK na ruszcie stalowym BEZ SCHODÓW STRYCHOWYCH • Szlichty cementowe gotowe do położenia podłóg • Brak parapetów wewnętrznych • Piec gazowy TERMET dwufunkcyjny • ogrzewanie podłogowe • elewacja wykończona tynkiem • ogrodzenie przypisanej działki; od frontu stalowe spawane wraz z bramą i furtką, z boku i z tyłu panelowe z prefabrykowaną podmurówką Nabywca ma możliwość rozbudowy ponad standard poszczególne elementy wyposażenia zlecając Deweloperowi wykonanie dodatkowych prac wg cennika : dodatkowy punkt/obwód elektryczny- 250 zł netto dodatkowy punkt sanitarny wanna/prysznic/umywalka/zlew/grzejnik/kran/sedes itp.- 700 zł netto instalacja alarmowa samo okablowanie – 2500 netto (5czujek,1 manipulator)

	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	-
	Liczba lokali w budynku	2
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	Na każdy lokal/segment : 1 miejsce garażowe, 1 postojowe zewnętrzne
	Dostępne media w budynku	Gaz ziemny, woda, kanalizacja, energia elektryczna
	Dostęp do drogi publicznej	Tak, ul. Piotrusia Pana
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Zgodnie z rzutami stanowiącymi załącznik do prospektu.	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Zgodnie z rzutami stanowiącymi załącznik do prospektu.	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	-	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	-	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	-	
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	-	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	-	

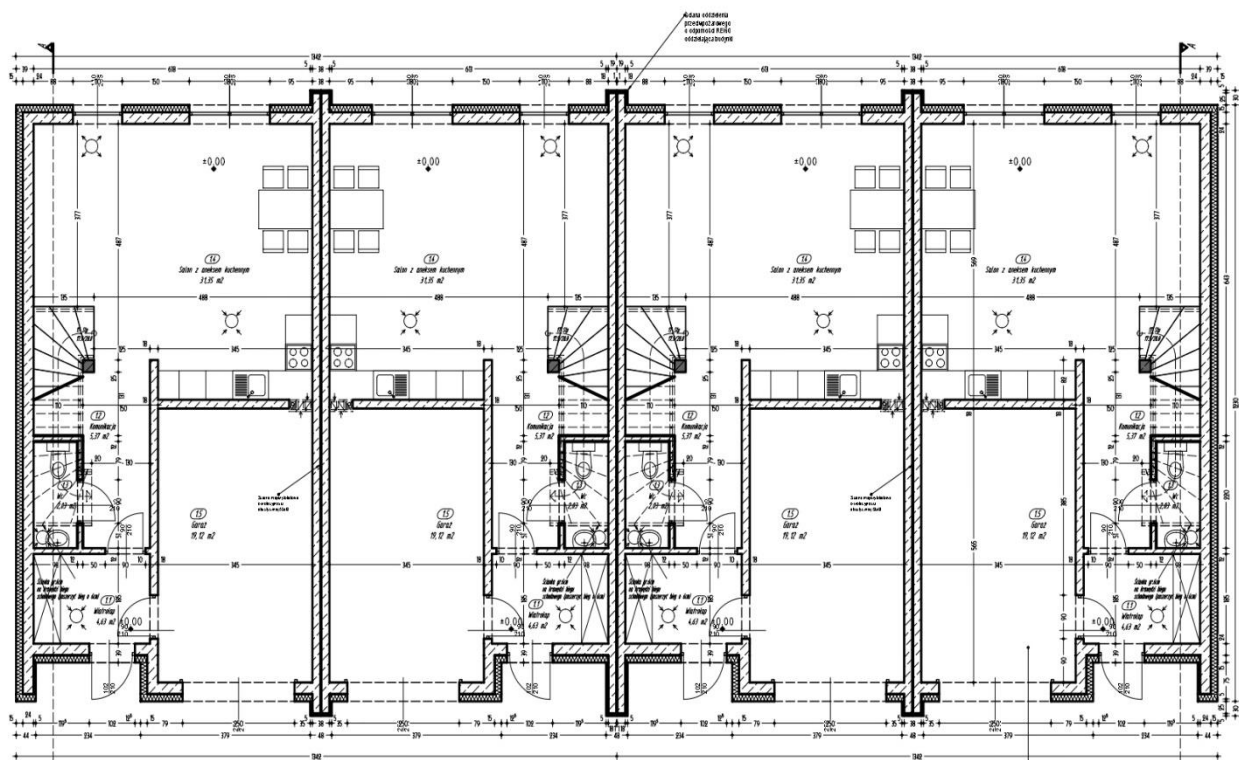
Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.

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



BUDYNEK LEWY

Nr	LOKAL NR 2	Nr
(m2)	Nazwa pom.	pom.
4,63 m2	Wiatrołap	(11)
5,37 m2	Komunikacja	(12)
2,03 m2	Wc	(13)
31,35 m2	Salon z aneksem kuchennym	(14)
19,12 m2	Łazienka	(15)

Powierzchnia portalu 62,50m2

Nr	LOKAL NR 1	Nr
(m2)	Nazwa pom.	pom.
4,63 m2	Wiatrołap	(11)
5,37 m2	Komunikacja	(12)
2,03 m2	Wc	(13)
31,35 m2	Salon z aneksem kuchennym	(14)
19,12 m2	Łazienka	(15)

Powierzchnia portalu 62,50m2

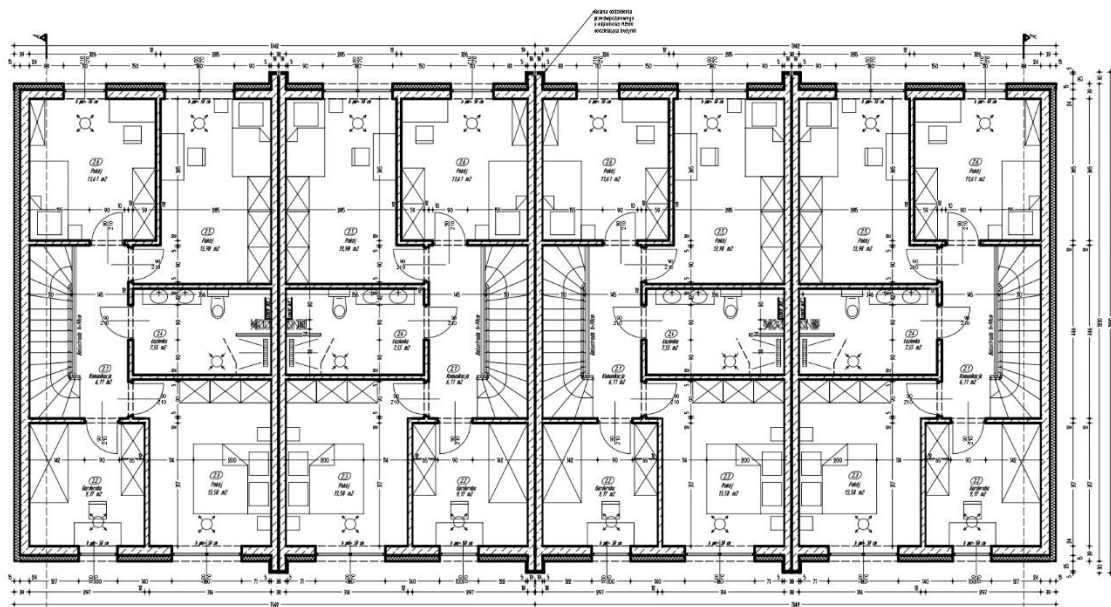
BUDYNEK PRAWY

Nr	LOKAL NR 1	Nr
(m2)	Nazwa pom.	pom.
4,63 m2	Wiatrołap	(11)
5,37 m2	Komunikacja	(12)
2,03 m2	Wc	(13)
31,35 m2	Salon z aneksem kuchennym	(14)
19,12 m2	Łazienka	(15)

Powierzchnia portalu 62,50m2

Nr	LOKAL NR 2	Nr
(m2)	Nazwa pom.	pom.
4,63 m2	Wiatrołap	(11)
5,37 m2	Komunikacja	(12)
2,03 m2	Wc	(13)
31,35 m2	Salon z aneksem kuchennym	(14)
19,12 m2	Łazienka	(15)

Powierzchnia portalu 62,50m2



BUDYNEK LEWY

Nr	LOKAL	Nr
(21)	Kuchnia	(21)
(22)	Garderoba	(22)
(23)	Pokój	(23)
(24)	Łazienka	(24)
(25)	Pokój	(25)
(26)	Pokój	(26)

Powierzchnia podłaz: 62,00 m²

Nr	LOKAL	Nr
(21)	Kuchnia	(21)
(22)	Garderoba	(22)
(23)	Pokój	(23)
(24)	Łazienka	(24)
(25)	Pokój	(25)
(26)	Pokój	(26)

Powierzchnia podłaz: 62,00 m²

BUDYNEK PRAWY

Nr	LOKAL	Nr
(21)	Kuchnia	(21)
(22)	Garderoba	(22)
(23)	Pokój	(23)
(24)	Łazienka	(24)
(25)	Pokój	(25)
(26)	Pokój	(26)

Powierzchnia podłaz: 62,00 m²

Nr	LOKAL	Nr
(21)	Kuchnia	(21)
(22)	Garderoba	(22)
(23)	Pokój	(23)
(24)	Łazienka	(24)
(25)	Pokój	(25)
(26)	Pokój	(26)

Powierzchnia podłaz: 62,00 m²

INWESTOR
Daniel Szczerba zsm. Rybicko Nowe ul. Książkowa 13
Jarosław Szczerba zsm. Rybicko Nowe ul. Dobry Wiskid

OBJEKT
ZESPÓŁ DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH
JEDNORODZINNYCH DWULOKALOWYCH
W ZABUDOWIE BLIŹNACZEJ

LOKALIZACJA
Rybicko Nowe, gm. Wyszkiw,
dz. nr ew. 48/38, 48/39;

FAZA
PROJEKT TECHNICZNY

RYSUJEK
RZUT PODDASZA

PROJEKTOWAŁ
LECH SŁĘPOWROŃSKI upr.bud. nr 558361

WSPÓŁPRACOWAŁ
inż. JAROSŁAW SZCZERBA

DATA
MAJ 2024

RYT. NR.
K-05

STR.
STR.

Skala 1:1

Allplan 2

w/s = 297 / 420 (0.12m2)

Załącznik nr 1 do Prospektu Informacyjnego Piotrusia Pana 2:

I. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

- 1) Ustala się nakaz utrzymania zadrzewień w terenie 1MN i 12MN.
- 2) Ustala się nakaz kształtowania nowej zieleni ulicznej w ulicach dojazdowych.
- 3) Do drzew istniejących pokazanych na rysunku planu w części informacyjnej, stosuje się przepisy odrębne.
- 4) Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.
- 5) W zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza na całym terenie obowiązują ogólnopństwowe przepisy zapewniające utrzymanie standardów środowiskowych dla projektowanych funkcji.
- 6) W zakresie ochrony przed hałasem ustala się obowiązek traktowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem MN oraz terenów usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako: „tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe” w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska.
- 7) Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty objęte prawną formą ochrony przyrody.

II. Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji:

Ustala się zasady budowy systemów komunikacji poprzez określenie:

- 1) linii rozgraniczających dla terenów ciągów komunikacyjnych, tj. ulic wraz ze skrzyżowaniami,
 - 2) klasyfikacji technicznej ulic w oparciu o przepisy odrębne,
 - 3) skrzyżowań zapewniających powiązania układu obsługującego z podstawowym układem drogowym,
 - 4) ulic o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, w tym tranzytowych, w stosunku do obszaru planu;
 - 5) zasad funkcjonowania układu obsługującego poprzez wyznaczenie jego geometrii,
 - 6) dopuszczenia lokalizowania ścieżek rowerowych.
2. Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się realizowanie stanowisk na terenie własnym każdej inwestycji, według następujących wskaźników:
- 1) dla zabudowy mieszkaniowej - 2 stanowiska/1 mieszkanie,
 - 2) dla obiektów i lokali handlowych (sklepów) i usługowych: o powierzchni sali sprzedaży do 200 m² – 4 stanowiska / 100 m² powierzchni sali sprzedaży, minimum 2 stanowiska / 1 lokal), o powierzchni sali sprzedaży 200 – 2000 m² – 8 stanowisk / 100 m² powierzchni sali sprzedaży,
 - 3) dla zakładów rzemieślniczych – 35 stanowisk / 100 zatrudnionych.
3. Dopuszcza się indywidualne, w zależności od wielkości generowanego ruchu, ustalanie ilości miejsc parkingowych dla terenów inwestycji, których program zagospodarowania odbiega od założeń § 11 ust. 2, nie mniej jednak niż ustalenia zawarte w tym ustępie.

III. Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury dla obsługi terenu objętego planem:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie z miejskiej sieci wodociągowej dla całego obszaru planu,
 - b) zasilanie w wodę z istniejącego przewodu wodociągowego biegnącego w ulicach: Żytniej, Dobrej, Handlowej;
 - c) rezerwę terenu dla realizacji sieci wodociągowej i przyłączy w liniach rozgraniczających wszystkich ulic publicznych i niepublicznych wewnętrznych;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
 - a) skanalizowanie obszaru objętego planem w systemie rozdzielczym do miejskiego układu kanalizacyjnego,
 - b) jako odbiornik ścieków sanitarnych, kolektor w ul. Żytniej wzdłuż południowowschodniej granicy obszaru planu;
 - c) ustala się rezerwę terenu dla realizacji sieci kanalizacji i przyłączy w liniach rozgraniczających wszystkich ulic publicznych i niepublicznych wewnętrznych;
 - d) ustala się budowę w liniach rozgraniczających ulic, pompowni podziemnych bez części nadziemnej niewymagających rezerwy terenu;
 - e) do czasu uruchomienia miejskiej sieci kanalizacji, dopuszcza się realizację na działce własnej każdej inwestycji, lokalizację szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, pod warunkiem zgodności z przepisami szczególnymi;

f) zakaz realizacji, innych niż określone powyżej, indywidualnych rozwiązań w zakresie odprowadzenia ścieków;

g) na obszarze, na którym została zbudowana sieć kanalizacyjna, zakazuje się realizacji zbiorników na nieczystości ciekłe i nakazuje się podłączenie obiektu do sieci kanalizacyjnej;

3) w zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:

a) odprowadzenie wód deszczowych z ulic poprzez projektowaną sieć kanalizacji deszczowej;

b) odprowadzenie wód deszczowych z dachów z terenów zabudowy mieszkaniowej według rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo do gruntu;

Uchwała Nr XXVIII/198/2008 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 30 października 2008 roku 8

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszka dla terenu w Rybieniu Nowym

c) odprowadzenie wód deszczowych z obiektów usługowych w terenie U(MN) do sieci kanalizacji deszczowej poprzez własny zbiornik akumulacyjno – retencyjny;

4) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

a) zasadę pokrycia zapotrzebowania do celów przygotowywania posiłków, ciepłej wody oraz ogrzewania pomieszczeń;

b) jako podstawowe źródło projektowaną magistralę gazową średniego ciśnienia w ul. Sikorskiego (1KD-Z) oraz istniejące sieci gazowe średniego ciśnienia w ulicach: Żytniej (2KD-L), Dobrej (5KD-L) i Handlowej (3KD-L, 6KD-L);

c) rezerwę terenu o szerokości 1,5m dla realizacji sieci gazowych i przyłączy w liniach rozgraniczających wszystkich ulic publicznych i niepublicznych wewnętrznych;

5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

a) zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła lub z sieci miejskiej;

b) indywidualne źródła ciepła projektowane w oparciu o gaz i energię elektryczną, a także olej opałowy, drewno, odnawialne źródła energii oraz inne źródła energii, po spełnieniu przez inwestora odpowiednich standardów emisyjnych;

c) dopuszczenie realizacji źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi, w tym: węglem, koksem pod warunkiem zastosowania technologii spalania nie powodującej przekroczenia odpowiednich standardów emisyjnych;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) zaopatrzenie z miejskiej sieci elektroenergetycznej całego obszaru planu,

b) jako podstawowe źródło zasilania - istniejącą stację elektroenergetyczną 110/15 kV „Wyszaków 2” położoną przy ul. Pułtuskiej, poza obszarem planu, za pomocą napowietrznej lub kablowej sieci zasilająco-rozdziałczej średniego napięcia 15kV wzdłuż ul. Sikorskiego;

c) realizację stacji wewnętrznych, dopuszcza się lokalizację słupowych stacji transformatorowych;

7) w zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnych ustala się:

a) budowę lub rozbudowę sieci kablowych w liniach rozgraniczających ulic publicznych i niepublicznych wewnętrznych;

b) zakaz realizacji linii napowietrznych i wolnostojących urządzeń telekomunikacyjnych, z dopuszczeniem wbudowanych stacji bazowych telefonii mobilnej oraz sytuowania na dachach budynków masztów anten telewizyjnych i radiowych o wysokości przekraczającej 2m - bez rezerwacji działek dla potrzeb telekomunikacji i wyłącznie za zgodą właściwej jednostki organizacyjnej wojska i organu nadzoru nad lotnictwem;

c) zakaz lokalizacji masztów, w tym także telefonii mobilnej i radiowych.

2. Dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacji na podstawie opracowań technicznych, bez konieczności zmiany niniejszego planu pod warunkiem, że ewentualne negatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice inwestycji.

3. W zakresie zbiórki, magazynowania i usuwania odpadów stałych, ustala się:

1) obowiązek wyposażenia każdej posesji w miejsce i urządzenia umożliwiające segregację odpadów;

2) zasadę wywozu odpadów stałych z obszaru objętego planem, sposobem zorganizowanym, przez podmioty posiadające stosowne zezwolenie.

IV.

Rybieńko Nowe 10.09.2024

Burmistrz Miasta i Gminy Wyszków

Aleja Róż 2

07-200 Wyszków

Dane wnioskodawcy :

Nazwisko i Imię: Daniel Szczerba

Adres: 07-200 Rybieńko Nowe ul. Księżycowa 13

Telefon: 502511162

WNIOSEK O UDOSTĘPNIENIE INFORMACJI PUBLICZNEJ

Na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy o dostępie do informacji publicznej z dnia 6 września 2001 r. (Dz. U. Nr 112, poz. 1198) zwracam się z prośbą o udostępnienie informacji w następującym zakresie:

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w szczególności : budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze w Rybieniu Nowym, Rybieniu Starym, Olszance oraz w Wyszkowie na terenie ograniczonym ulicami: Żytnia, Perłowa, Firmowa, Towarowa, Al. Marszałka J. Piłsudskiego, Komisji Edukacji Narodowej, 3go Maja, Kasztanowa, , zawarte w:

- miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego
- decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu
- decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach
- uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania
- miejscowych planach odbudowy
- mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego
- decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej
- decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej
- decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego
- decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych
- decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej
- decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej

- decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej
- decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego
- decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej
- decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym
- decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym.

Powyższe informacje proszę przesać na adres podany na wstępie wniosku.

Wyszków, dn. 23.09.2024r.

PGN.1431.20.2024

Pan

Daniel Szczerba
ul. Księżycowa 13
07-200 Rybienko Nowe

W odpowiedzi na Pana wniosek z dnia 10.09.2024r. o udostępnienie informacji publicznej w zakresie informacji dotyczących przewidzianych inwestycji w szczególności: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze w Rybieniu Nowym, Rybieniu Starym, Olszance oraz w Wyszkanie na terenie ograniczonym ulicami: Żytnia, Perłowa, Firmowa, Towarowa, Al. Marszałka J. Piłsudskiego, Komisji Edukacji Narodowej, 3-go Maja, Kasztanowej, informuję, że:

- wszystkie miejscowe plany obowiązujące na terenie Gminy i Miasta Wyszków udostępnione są w Biuletynie Informacji Publicznej:

<https://bip.wyszkow.pl/index.php?cmd=zawartosc&opt=pokaz&id=266>

<https://bip.wyszkow.pl/index.php?cmd=zawartosc&opt=pokaz&id=45>

- nie zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy dla wskazanych obszarów,
- informacja o wydanych decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach – załącznik nr 1,
- tut. Urząd nie posiada informacji o uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania, miejscowych planach odbudowy, mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego.
- trwające i przewidziane inwestycje:

1. REALIZACJE:

- „Rozbudowa drogi w dzielnicy przemysłowej w Wyszkanie od ul. Firmowej do działki nr 528”

2. PLANOWANA REALIZACJA

- „Poprawa stanu bezpieczeństwa drogowego poprzez rozbudowę ul. Geodetów i ul. Spacerowej w Wyszkanie”.

3. PROJEKTY:

- „Rozbudowa ulicy Gen. Władysława Sikorskiego w Wyszkanie na odcinku od ul. Pułtuskiej do ronda im. Mjr Pil. Jana Mioduchowskiego”
- „Budowa ul. Małego Księcia oraz fragmentu ul. Smoczej w Rybieniu Nowym”.
- „Budowa ulicy Calineczki w Rybieniu Nowym”
- „Rozbudowa ulicy Pszczółki Mai w Rybieniu Nowym”
- „Budowa ulicy Kryształowej w Rybieniu Nowym”.
- „Przebudowa drogi gminnej polegająca na budowie chodnika wzdłuż ul. Kasztanowej w Wyszkanie”
- „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 618 na terenie miasta Wyszków”.

- tut. Urząd nie posiada informacji dot. decyzji o lokalizacji linii kolejowej;

- tut. Urząd nie posiada informacji dot. decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego;
- tut. Urząd nie posiada informacji dot. decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych;
- tut. Urząd nie posiada informacji dot. decyzji o lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej;
- tut. Urząd nie posiada informacji dot. decyzji o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej;
- tut. Urząd nie posiada informacji dot. decyzji o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej
- tut. Urząd nie posiada informacji dot. decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego;
- tut. Urząd nie posiada informacji dot. decyzji o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym.

Jednocześnie informuję, że lokalizacja przewidzianych korytarzy powietrznych znajduje się w Analizie Uwarunkowań Przewietrzania Miasta Wyszków (załącznik do uchwały nr XLVI/454/17 Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 30 listopada 2017r.:
https://bip.wyszkow.pl/pliki/rada_miejska/uchwaly_rm/2017/30_XI/uchwala_XLVI_454_17_zal.pdf)

Z up. BURMISTRZA
 Naczelnik Wydziału Zagospodarowania
 Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami
Iwona Agnieszka Kostrzeva

Sprawę prowadzi:
 Anna Staniszevska – Wydział Zagospodarowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami.
 pokój 131 tel. 29/743 77 60

Załącznik nr 1

Lp.	Zakres przedmiotowy decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia	Znak sprawy	Data wydania
1.	Rozbudowa budynku Domu Pogrzebowego o część mieszczącą spoielarnię zwłok w Wyszku	GKiM/7625/2/09	16.02.2009 r.
2.	Budowa ulicy Szpitalnej w Wyszku	GKiM/7625/5/09	30.03.2009 r.
3.	Budowa ulicy Żytniej wraz z drogą gminną Wyszku - Sitno	GKiM/7625/11/08/09	30.04.2009 r.
4.	Budowa kanalizacji sanitarnej z przyłączami w miejscowościach Olszanka i Sitno, gmina Wyszku	GKiM/7625/13/08	22.12.2008 r.
5.	rozbudowie zakładu produkcji mebli na działkach nr 1249/10 i 1249/11 w miejscowości Wyszku	GKiM/7625/17/08	10.12.2008 r.
6.	Budowa ulicy Handlowej w Wyszku i Rybieniu Nowym wraz z budową kanalizacji deszczowej i przebudową odcinków wodociągu, sieci gazowej, urządzeń energetycznych i kabli telekomunikacyjnych	GKiM/7625/18/09	24.08.2009 r.
7.	Budowa kanalizacji sanitarnej w Rybieniu Nowym, gmina Wyszku	GKiM/7625/25/09	16.11.2009 r.
8.	Budowa ładowiska dla śmigłowców na terenie Szpitala w Wyszku	GKiM/7625/8/10	4.08.2010
9.	Budowa naziemnego zbiornika na paliwa płynne na użytek własny w m. Wyszku, ul. Graficzna 1, działka nr ew. 1120/6	PGN.6220.9.2017	18.09.2017 r.
10.	Wykonanie studni wierconej SW2A na terenie ujęcia wód podziemnych Samodzielnego Publicznego Zespołu Zakładów Opieki Zdrowotnej w Wyszku.	PGN.6220.11.2018	7.11.2018 r.
11.	Budowa budynku myjni samochodowej dla samochodów ciężarowych oraz myjni dla samochodów osobowych.	WOS.6220.5.2021	27.07.2021 r.
12.	Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, miejscami parkingowymi oraz drogami	WOS.6220.14.2021	14.12.2021 r.

	wewnętrzny w m. Wyszów, przy ul. Pułtuskiej,			
13.	Budowa czterech budynków handlowo – usługowych wraz z infrastrukturą techniczną	WOS.6220.16.2021		7.02.2022 r.
14.	Budowa namiotów halowych o konstrukcji stalowej segmentowej, na terenie Quad/GRAPHICS/EUROPE Sp. z o.o. ul. Pułtуска 120, 07-200 Wyszów	WOS.6220.18.2021		8.04.2022 r.
15.	Budowa instalacji przeróbki osadów na oczyszczalni ścieków w Rybieniu Starym	WOS.6220.20.2021		5.05.2022 r.
16.	Rozbudowa drogi krajowej nr 62 polegająca na budowie ciągu pieszo-rowerowego w m. Rybienio Nowe, Rybienio Stare, Rybno, Kęgi Nowe, gm. Wyszów	WOS.6220.3.2022		31.05.2022 r.
17.	Budowa nowej instalacji mechanicznego podczyszczania ścieków dopływających do oczyszczalni ścieków w Rybieniu Starym.	WOS.6220.5.2023		29 sierpnia 2023 r.
18.	Budowa budynku magazynowo – usługowego z częścią biurowo – socjalną zlokalizowanego na działkach o nr ew. 551, 552/5, 554, 555 w m. Wyszów	WOS.6220.15.2023		5.04.2024 r.

Załącznik do prospektu: wzór umowy deweloperskiej

Repertorium A numer /2025

AKT NOTARIALNY

Dnia ... dwa tysiące dwudziestego piątego roku (...-2025) przed notariuszem w Wyszkanie Magdaleną Jakacką-Świercz, w siedzibie prowadzonej przez nią Kancelarii Notarialnej w Wyszkanie przy ulicy Fryderyka Chopina 11, lokal numer 4U, stawili się: ---

1. Daniel Szczerba, ..., -----

- działający w imieniu **własnym** oraz w imieniu i na rzecz **Jarosława Szczerby**, syna ..., na podstawie pełnomocnictwa sporządzonego w formie aktu notarialnego dnia 6 lipca 2017 roku przed notariuszem w Wyszkanie Tomaszem Abramczykiem, za Repertorium A numer 4051/2017, -----

Daniel Szczerba zwany w dalszej części aktu także „**Przedstawicielem Dewelopera**”, działający z Jarosławem Szczerbą jako współnicy spółki cywilnej pod nazwą „**BUD-BET**” **spółka cywilna z siedzibą w Rybieniu Nowym** (kod pocztowy: 07-200 Wyszaków) przy ulicy Dobrej Wrótki numer 14B, NIP: 7621953007, REGON: 141382860, zwanej dalej „**Spółką**” lub „**Deweloperem**”, na dowód czego okazał: -----

- a) wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej pobrany w dniu dzisiejszym, dotyczący działalności gospodarczej prowadzonej przez Jarosława Szczerbę pod firmą: JAROSŁAW SZCZERBA "BUD-BET" S.C. z siedzibą w Rybieniu Nowym (kod pocztowy: 07-200 Wyszaków) przy ulicy Dobrej Wrótki numer 14B, ---
- b) wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej pobrany w dniu dzisiejszym, dotyczący działalności gospodarczej prowadzonej przez Daniela Szczerbę pod firmą: DANIEL SZCZERBA "BUD-BET" S.C. z siedzibą w Rybieniu Nowym (kod pocztowy: 07-200 Wyszaków) przy ulicy Dobrej Wrótki numer 14B, -----
- c) umowę spółki cywilnej z dnia 1 kwietnia 2008 roku, zmienioną Aneksem nr 1 z dnia 14 stycznia 2009 roku, Aneksem nr 2 z dnia 1 stycznia 2012 roku, Aneksem nr 3 z dnia 1 stycznia 2012 roku, Aneksem nr 4 z dnia 23 czerwca 2017 roku oraz Aneksem nr 5 z dnia 30 września 2018 roku, -----

2., -----

zwany dalej „**Nabywcą**”. -----

Tożsamość Stawających notariusz stwierdziła na podstawie okazanych jej dowodów osobistych, których serie i numery wpisała odpowiednio obok nazwisk, a pozostałe dane na podstawie oświadczeń. -----

Stawający oświadczyli że: -----

- 1) nie zachodzą przesłanki unieważnienia ich dowodów osobistych, określone w ustawie z dnia 06 sierpnia 2010 roku o dowodach osobistych (Dz.U. z 2022 r. poz. 671 ze zm.), -----
- 2) nie dokonali, jak i również nie złożyli wniosku o zastrzeżenie numeru PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art. 23e ustawy z dnia 24 września 2010 roku o ewidencji ludności (Dz. U. z 2024 r., poz. 736). -----

Daniel Szczerba oświadczył, że: -----

- pełnomocnictwo, na podstawie którego bierze udział w czynności, nie zostało zmienione, odwołane, ani nie wygasło, ---
- treść umowy spółki cywilnej do dnia dzisiejszego nie uległa zmianie, -----
- wpisy widniejące w okazanych wydrukach ze stron internetowych Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej pozostają aktualne, -----
- prowadzona przez nich działalność gospodarcza nie pozostaje w upadłości, ani nie wszczęto wobec niej postępowania upadłościowego lub restrukturyzacyjnego, -----

Notariusz poinformowała Stawających, że jest administratorem ich danych osobowych oraz poinformowała o zasadach wynikających z art. 13 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych). -----

UMOWA DEWELOPERSKA

§1.

OŚWIADCZENIA STRON

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

- 1) Daniel Szczerba oraz Jarosław Szczerba są współwłaścicielami – na zasadzie wspólności łącznej współników spółki cywilnej – zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Rybieniu Nowym, gminie Wyszaków, powiecie wyszkowskim, województwie mazowieckim, składającej się z działek ewidencyjnych numer 48/41 (czterdzieści osiem przez czterdzieści jeden) oraz 48/43 (czterdzieści osiem przez czterdzieści trzy), o łącznej powierzchni ... ha (... metrów kwadratowych), zwanej dalej również „**Nieruchomością**”, dla której Sąd Rejonowy w Wyszkanie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer **OS1W/00073000/9**, z której wynika, że: -----
 - a) w dziale I-O księgi wieczystej ujawniono wzmiankę DZ. KW. / OS1W / 1093 / 25 / 1, która dotyczy ujawnienia podziału działki ewidencyjnej numer 48/6, o powierzchni 0,2164 ha (dwa tysiące sto sześćdziesiąt cztery metry kwadratowe), w wyniku którego powstały działki, o których mowa w pkt 1, -----
 - b) dział I-Sp księgi wieczystej nie zawiera żadnych wpisów, -----

- c) w dziale II księgi wieczystej jako współwłaścicieli wpisano Daniela Szczerba i Jarosława Szczerba na zasadzie wspólności łącznej współników spółki cywilnej na podstawie umowy zamiany zawartej dnia 20 listopada 2018 roku w formie aktu notarialnego przed notariuszem w Wyszkanie Tomaszem Abramczykiem, za Repertorium A numer 6223/2018,
- d) działy III oraz IV księgi wieczystej nie zawierają żadnych wpisów. -----

Powyższe potwierdza wydruk księgi wieczystej numer OS1W/00073000/9 pobrany przez czyniącą notariusz w dniu dzisiejszym ze strony Ministerstwa Sprawiedliwości pod adresem: <http://www.ekw.ms.gov.pl>, -----

- 2) Nieruchomość nie jest obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi lub ograniczeniami w rozporządzaniu, a także nie jest przedmiotem postępowania cywilnego lub administracyjnego, w szczególności wywłaszczeniowego, postępowania o scalenie oraz postępowania rozgraniczeniowego; nie została wydana decyzja administracyjna ani orzeczenie sądu i nie toczy się żadne postępowanie przed jakimkolwiek organem i sądem, w tym postępowanie egzekucyjne, upadłościowe lub inne, mogące mieć wpływ na nabycie przedmiotu niniejszej umowy; ponadto, nie były zawierane żadne umowy mające za przedmiot zobowiązanie do zbycia lub obciążenia Nieruchomości, -----
- 3) w stosunku do Dewelopera nie są prowadzone postępowania sądowe, administracyjne lub arbitrażowe, które mogłyby mieć wpływ na skutki niniejszej czynności ani nie został złożony wniosek o ich wszczęcie, -----
- 4) nie istnieją żadne spory pomiędzy Deweloperem, a właścicielami, użytkownikami wieczystymi lub posiadaczami nieruchomości przylegających lub sąsiadujących z Nieruchomością, w tym w odniesieniu do jej granic, -----
- 5) Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, tj. ulicy Piotrusia Pana, -----
- 6) nie zalegają z podatkami ani innymi świadczeniami publicznoprawnymi, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku – Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2025 r., poz. 111), które zgodnie z obowiązującymi przepisami stanowiłyby podstawę obciążenia Nieruchomości hipoteką przymusową, nie zachodzą też inne okoliczności, które uzasadniałyby wpis hipoteki przymusowej, -----
- 7) w Uchwale nr ... z dnia ... 2025 roku wspólnicy Spółki wyrazili zgodę na zawarcie niniejszej umowy oraz umowy przenoszącej własność Lokalu; powyższa uchwała nie została zmieniona, zaskarżona, uchylona ani nie wniesiono powództwa o jej uchylenie albo o stwierdzenie jej nieważności, -----
- 8) w zakresie czynności objętej niniejszym aktem Deweloper jest podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT) w rozumieniu ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług, -----
- 9) reprezentowana przez niego Spółka jest deweloperem w rozumieniu art. 5 pkt 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym („Ustawa”), a niniejsza umowa zawierana jest w celu ustanowienia i przeniesienia na Nabywcę prawa, o którym mowa w art. 5 pkt 6 Ustawy,
- 10) na Nieruchomości na podstawie ostatecznej decyzji nr 548/2024 wydanej dnia 14 sierpnia 2024 roku z upoważnienia Starosty Powiatu Wyszkwoskiego, znak: AB.6740.320.2024.IP, zatwierdzającej projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno – budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę, Deweloper realizuje przedsięwzięcie deweloperskie w rozumieniu art. 5 pkt 7 Ustawy polegające na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej („Przedsięwzięcie Deweloperskie”), w tym budynek mieszkalny oznaczony numerem ..., o powierzchni zabudowy ... m² („Budynek”), w którym znajdować się będą dwa samodzielne lokale mieszkalne w rozumieniu art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. 2021 r., poz. 1048), w tym dwukondygnacyjny lokal mieszkalny numer ..., składający się na pierwszej kondygnacji (parterze) z ... oraz na drugiej kondygnacji (pierwszym piętrze) z ..., o projektowanej powierzchni ... m² (...) („Lokal”), przy czym rzut Lokalu oraz standard wykończenia zostały określone w prospekcie informacyjnym stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszej umowy, -----
- 11) pomiary powierzchni Lokalu dokonane zostaną według polskiej normy PN-ISO 9836:2022 oraz obowiązującego Prawa budowlanego, -----
- 12) rozpoczęcie prac budowlanych Budynku nastąpiło w dniu 15 września 2024 roku, a planowane zakończenie prac budowlanych nastąpi w terminie do dnia 31 grudnia 2025 roku, -----
- 13) w dniu ... 2025 roku Deweloper zawarł z Bankiem Spółdzielczym w (adres:, ulica, numer, kod pocztowy:, REGON:, NIP: („Bank”), umowę otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego stanowiącego środek ochrony wpłat dokonywanych przez Nabywcę w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, z której to umowy wynika między innymi, że:-----
- a) Bank prowadzi otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy dla Dewelopera związany z Przedsięwzięciem Deweloperskim o numerze ..., -----
- b) dla każdego z nabywców zostaje utworzony indywidualny numer otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, który związany jest ze świadczeniem pieniężnym spełnianym przez nabywcę w ramach zawartej umowy deweloperskiej,
- c) nabywcy nie ponoszą żadnych kosztów związanych z prowadzeniem otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego przez Bank, -----
- d) w związku z realizacją umowy deweloperskiej Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy nie wcześniej niż po 30 (trzydziestu) dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie, -----
- e) w przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w jego harmonogramie, Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca, -----
- f) Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego przed wypłatą środków pieniężnych, -----
- g) w trakcie kontroli Bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego, zaś koszty kontroli ponosi Deweloper. -----

2. Nabywca oświadcza, że:-----

- 1) odebrał od Dewelopera prospekt informacyjny wraz z załącznikami i zapoznał się z jego treścią, a także został poinformowany o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa z następującymi dokumentami:-----
- aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, -----
 - aktualnym wydrukiem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, -----
 - pozwoleniem na budowę,-----

- sprawozdaniami finansowymi Dewelopera za ostatnie dwa lata, -----
- projektem architektoniczno-budowlanym, -----
- nie zgłasza zastrzeżeń tak co do prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, jaki i pozostałych opisanych dokumentów,
- 2) nie prowadzi działalności gospodarczej i niniejszą umowę zawiera w celu niezwiązanym z działalnością zawodową,
- 3) zapoznał się z treścią umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego powołanej w ust. 1 pkt 13 powyżej, a w szczególności z informacjami dotyczącymi zasad dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunku, zasad zwrotu zgromadzonych środków oraz informacją o kosztach prowadzenia rachunku, -----
- 4) jest mu wiadome, że Lokal zostanie przekazany w stanie deweloperskim i zapewnia, że nie wnosi do tego faktu żadnych zastrzeżeń, -----
- 5) stan cywilny. -----
- 3. Stawający oświadczają, że niniejsza umowa poprzedzona została zawarciem w dniu ... roku umowy rezerwacyjnej w rozumieniu Rozdziału 5 Ustawy („Umowa Rezerwacyjna”), przy czym opłata rezerwacyjna w kwocie ... zł (... złotych) zostanie przekazana przez Dewelopera na mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony przypisany Nabywcy w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zawarcia niniejszej umowy. -----

§2.

DOKUMENTY

Do niniejszego aktu załączono prospekt informacyjny zawierający m.in. rzut Lokalu oraz standard wykończenia Lokalu (Załącznik numer 1), projekt zagospodarowania terenu (Załącznik numer 2) oraz rzut elewacji oraz dachu Budynku (Załącznik nr 3), a ponadto okazano:

- 1) wypis aktu notarialnego umowy zamiany zawartej dnia 20 listopada 2018 roku przed notariuszem w Wyszku Tomaszem Abramczykiem, za Repertorium A numer 6223/2018, -----
- 2) umowę spółki cywilnej z dnia 1 kwietnia 2008 roku, zmienioną Aneksem nr 1 z dnia 14 stycznia 2009 roku, Aneksem nr 2 z dnia 1 stycznia 2012 roku, Aneksem nr 3 z dnia 1 stycznia 2012 roku, Aneksem nr 4 z dnia 23 czerwca 2017 roku oraz Aneksem nr 5 z dnia 30 września 2018 roku, -----
- 3) ostateczną Decyzję nr 548/2024 wydaną z upoważnienia Starosty Powiatu Wyszowskiego dnia 14 sierpnia 2024 roku, znak: AB.6740.320.2024.IP zatwierdzającą projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę, -----
- 4) wypis z rejestru gruntów oraz wyrys z mapy ewidencyjnej wydane z upoważnienia Starosty Powiatu Wyszowskiego dnia ... 2025 roku, nr kancelaryjny: ..., z którego wynika, że Nieruchomość położona jest w jednostce rejestrowej numer G.535, obręb 0015 Rybienko Nowe, jednostce ewidencyjnej 143505_5 Wyszów-obszar wiejski, powiecie wyszkowskim, województwie mazowieckim i posiada opis użytków: ..., -----
- 5) wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Wyszowa uchwalonego na podstawie Uchwały nr XXVIII/198/2008 Rady Miejskiej w Wyszku z dnia 30 października 2008 roku, opublikowanej (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 215 z dnia 14 grudnia 2008 roku, poz. 9210) wydany z upoważnienia Burmistrza Wyszowa dnia ... 2025 roku, znak: ..., z którego wynika, że Nieruchomość położona jest na terenie ..., -----
- 6) zaświadczenie wydane z upoważnienia Burmistrza Wyszowa dnia ... 2025 roku, znak: ..., z którego wynika, że Nieruchomość nie jest położona na terenie rewitalizacji ani nie znajduje się w obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji,
- 7) zaświadczenie wydane z upoważnienia Starosty Powiatu Wyszowskiego dnia ... 2025 roku, znak: ..., z którego wynika, że Nieruchomość nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasów ani decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz.U. z 2024 r. poz. 530 ze zm.),
- 8) zawiadomienie o nadaniu numeru porządkowego dla Budynku wydane z upoważnienia Burmistrza Wyszowa dnia ... roku, znak: ..., -----
- 9) Uchwałę nr ... wspólników Spółki z dnia ... 2025 roku, o wyrażeniu zgody na zawarcie umowy deweloperskiej oraz umowy przenoszącej własność lokalu mieszkalnego nr ... położonego w ... przy ul. ... -----

§3.

UMOWA

1. Daniel Szczerba, w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz Jarosława Szczerby, jako wspólników spółki cywilnej pod nazwą: „BUD-BET” spółka cywilna z siedzibą w Rybieniu Nowym **zobowiązuje się do wybudowania** na Nieruchomości w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego Budynku oraz ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia jego własności oraz praw niezbędnych do korzystania z tego Lokalu na Nabywcę, za cenę wskazaną w §4 ust. 1 poniżej, a Nabywca zobowiązuje się do wpłacenia na rzecz Dewelopera Ceny, odbioru Lokalu oraz nabycia jego własności w powyższym terminie. -----
2. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że udział w nieruchomości wspólnej związany z Lokalem obliczony zostanie stosownie do art. 3 ust. 3 powołanej wyżej ustawy o własności lokali, to jest odpowiadać będzie stosunkowi powierzchni użytkowej Lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi na Nieruchomości. -----
3. Strony postanawiają, że: -----
 - 1) każdoczesnemu właścicielowi Lokalu przysługiwać będzie w ramach podziału do korzystania dokonanego w zdefiniowanej poniżej Umowie Ostatecznej prawo do wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej stanowiącej **ogródek** oraz **podjazd** oznaczone na projekcie zagospodarowania terenu stanowiącym **Załącznik numer 2** do niniejszej umowy; w tym zakresie będzie miał prawo do:-----
 - a) korzystania z przypisanej mu części Nieruchomości wspólnej w sposób niezakłócający praw drugiego współwłaściciela oraz zgodny z przeznaczeniem Nieruchomości, -----
 - b) korzystania ze wszystkich elementów Budynku przylegających do Lokalu (w tym elewacji i dachu) oraz infrastruktury znajdującej się na przypisanej mu części działki, w tym z możliwością ich adaptacji oraz wykorzystywania do celów budowlanych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i wymaganymi zgodami administracyjnymi, przy czym wyznaczone dla właściciela Lokalu części elewacji Budynku oraz dachu oznaczone są na rzucie stanowiącym **Załącznik nr 3** do niniejszej umowy, -----

wszelkie koszty związane z utrzymaniem, konserwacją oraz ewentualnymi remontami przypisanej części nieruchomości wspólnej ponosi współwłaściciel z niej korzystający; Nabywca zobowiązuje się do wyrażenia zgody na dokonanie podziałów do korzystania z nieruchomości wspólnej, które nie naruszają przysługujących mu uprawnień w ramach Lokalu; w umowie ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia jego własności wyrazi zgodę na ujawnienie podziału do korzystania w dziale III prowadzonej dla Nieruchomości księgi wieczystej, -----

- 2) w przypadku zmiany planowanej powierzchni Lokalu, stwierdzonej powykonawczym pomiarem Lokalu, Deweloper zobowiązany jest do zwrotu kwoty odpowiadającej Cenie pomnożonej o różnicę w powierzchni użytkowej Lokalu. Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy w przypadku stwierdzenia różnicy przekraczającej 2% (dwa procent) planowanej powierzchni użytkowej Lokalu, zaś stwierdzenie powiększenia powyższej powierzchni użytkowej dokonywane będzie na tożsamych zasadach. Wszelkie różnice wynikające z ostatecznej różnicy powierzchni użytkowej Lokalu zostaną rozliczone w Umowie Ostatecznej także zdefiniowanej poniżej. -----

§4.

CENA ORAZ HARMONOGRAM PŁATNOŚCI

1. Strony ustalają, że całkowita cena Lokalu wraz z prawami związanymi wynosi **... zł (...)**, w tym należny podatek od towarów i usług VAT w należnej stawce („Cena”). -----
2. Cena po odliczeniu wniesionej opłaty rezerwacyjnej wynikającej z Umowy Rezerwacyjnej, tj. w kwocie **... zł (...)**, zostanie zapłacona przez Nabywcę na indywidualny otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy przypisany Nabywcy o numerze: **...**, utworzony na podstawie umowy powołanej w §1 ust. 2 pkt 13 powyżej w następujący sposób: -----
 - 1) **20%** Ceny w kwocie **... zł (...)**, pomniejszonej o Opłatę Rezerwacyjną, tj. kwota **... zł (...)** – w terminie 14 (czternastu) dni od dnia poinformowania Nabywcy przez Dewelopera o zakończeniu I Etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonego w harmonogramie realizacji inwestycji, który ma być ukończony do **15 października 2024 roku**, -----
 - 2) **20%** Ceny w kwocie kwota **... zł (...)** – w terminie 14 (czternastu) dni od dnia poinformowania Nabywcy przez Dewelopera o zakończeniu II Etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonego w harmonogramie realizacji inwestycji, który ma być ukończony do **30 marca 2025 roku**, -----
 - 3) **25%** Ceny w kwocie **... zł (...)** w terminie 14 (czternastu) dni od dnia poinformowania Nabywcy przez Dewelopera o zakończeniu III Etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonego w harmonogramie realizacji inwestycji, który ma być ukończony do **30 kwietnia 2025 roku**, -----
 - 4) **25%** Ceny w kwocie **... zł (...)** w terminie 14 (czternastu) dni od dnia poinformowania Nabywcy przez Dewelopera o zakończeniu IV Etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonego w harmonogramie realizacji inwestycji, który ma być ukończony do **25 lipca 2025 roku**, -----
 - 5) **10%** Ceny w kwocie **... zł (...)** w terminie 14 (czternastu) dni od dnia poinformowania Nabywcy przez Dewelopera o zakończeniu IV Etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonego w harmonogramie realizacji inwestycji, który ma być ukończony do **31 grudnia 2025 roku**, -----

Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, a dniem dokonania zapłaty jest dzień uznania wpłaty na wskazanym rachunku indywidualnym. Jednocześnie Deweloper zawiadamia, że etap I został zakończony. -----
3. **Deweloper** zobowiązany jest, stosownie do art. 49 ust. 5 Ustawy, do wyliczenia wysokości składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny („Fundusz”), w zakresie każdorazowej wpłaty przez Nabywcę środków pieniężnych na poczet Ceny w sposób wskazany w ust. 2 powyżej i wpłacenia jej do Banku prowadzącego otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy powołany powyżej w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zapłaty przez Nabywcę, zaś Bank odprowadza niniejszą składkę do Funduszu w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera. Wysokość powołanej wyżej składki na Fundusz jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego i wynosi 0,45% z uwagi na zastosowany środek ochrony, stosownie do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 roku w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny. -----

§5.

TERMIN PRZENIESIENIA OKALU

Strony postanawiają, że umowa ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia jego własności na rzecz Nabywcy w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego („Umowa Ostateczna”) zostanie zawarta w terminie do dnia **31 lutego 2026 roku**, przy czym:

- 1) zawarcie Umowy Ostatecznej poprzedzone zostanie:-----
 - a) uzyskaniem przez Dewelopera ostatecznej decyzji właściwego organu udzielającej pozwolenia na użytkowanie Budynku,
 - b) odbiorem Lokalu przez Nabywcę,-----
 - c) uregulowaniem przez Nabywcę wszystkich wymagalnych zobowiązań w stosunku do Dewelopera, wynikających z Umowy, -----
- 2) miejsce oraz dokładna data i godzina zawarcia Umowy Ostatecznej zostaną ustalone przez Strony, z tym że jeżeli nie dojdą one do porozumienia w tym przedmiocie w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o możliwości zawarcia Umowy Ostatecznej, termin i miejsce podpisania Umowy Ostatecznej zostaną wyznaczone przez Dewelopera, który poinformuje o tym Nabywcę z siedmiodniowym wyprzedzeniem (w drodze pisemnego wezwania).-----

§6.

OPÓŹNIENIE W SPEŁNIENIU ŚWIADCZENIA

Strony postanawiają, że: -----

- 1) w przypadku opóźnienia Dewelopera w przystąpieniu do zawarcia Umowy Ostatecznej w terminie ustalonym w Umowie – Nabywca uprawniony jest do naliczenia kary umownej w wysokości naliczonych odsetek ustawowych za okres opóźnienia, liczonych od kwot wpłaconych Deweloperowi na poczet Ceny Lokalu,-----
- 2) w przypadku opóźnienia Nabywcy w spełnianiu świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie na rzecz Dewelopera Ceny Lokalu w wysokości ustalonej i w sposób określony w Umowie – Deweloper uprawniony jest do naliczenia odsetek ustawowych za okres opóźnienia. -----

§7.

ODBIÓR PRZEDMIOTU UMOWY

1. Strony postanawiają, że: -----
- 1) po zakończeniu budowy Budynku i uzyskaniu przez Dewelopera ostatecznej decyzji właściwego organu udzielającej pozwolenia na jego użytkowanie, a przed zawarciem Umowy Ostatecznej, w terminie do dnia ... roku i w obecności przedstawiciela Dewelopera oraz Nabywcy, uprzednio zawiadomionego przez Dewelopera o zakończeniu budowy budynków – dokonają odbioru Lokalu („Odbiór”), -----
 - 2) z Odbioru sporządzony zostanie protokół, do którego Nabywca będzie mógł zgłosić wady Lokalu; termin dokonania Odbioru zostanie ustalony przez Strony, z tym że jeżeli Strony nie dojdą do porozumienia co do daty Odbioru w ciągu 7 (siedmiu) dni od dnia zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o możliwości dokonania Odbioru, termin ten zostanie wyznaczony przez Dewelopera, który poinformuje o tym Nabywcę z wyprzedzeniem 21 (dwudziestu jeden) dni w drodze pisemnego wezwania, a w razie niestawienia się Nabywcy na pierwszy ustalony bądź wskazany przez Dewelopera termin, Deweloper wyznaczy Nabywcy w drodze pisemnego wezwania dodatkowy termin do dokonania Odbioru, z zastrzeżeniem, iż w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy zgodnie z jej postanowieniami, -----
 - 3) w protokole Odbioru odnotowuje się również odmowę dokonania Odbioru przez Nabywcę w przypadku stwierdzenia wady istotnej, uznanie wady istotnej przez Dewelopera albo odmowę uznania wady istotnej przez Dewelopera, -----
 - 4) Deweloper jest zobowiązany, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia podpisania protokołu Odbioru, przekazać Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku informację o uznaniu wad albo oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o przyczynach tej odmowy, -----
 - 5) jeżeli Deweloper nie poinformuje Nabywcy o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w terminie, o którym mowa w pkt 4 powyżej, uważa się, że uznał wady, -----
 - 6) Deweloper jest obowiązany, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia podpisania protokołu Odbioru, usunąć uznane wady Lokalu, a jeżeli mimo zachowania należytej staranności nie usunie tych wad w powyższym terminie – może wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wad, wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla Nabywcy, -----
 - 7) jeżeli Deweloper nie usunie wad w terminie wskazanym na podstawie pkt 6 powyżej albo nie wskaże takiego terminu, Nabywca wyznacza nowy termin na usunięcie wad. Po bezskutecznym upływie tego terminu Nabywca może usunąć wady na koszt Dewelopera, -----
 - 8) Nabywca może odmówić dokonania Odbioru w przypadku stwierdzenia podczas Odbioru, że Lokal posiada wadę istotną i jednocześnie Deweloper odmówi uznania jej w protokole, przy czym odmowa ta nie ma wpływu na bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 Ustawy, -----
 - 9) w przypadku uznania przez Dewelopera wady istotnej w protokole, stosuje się przepisy pkt 6-7 powyżej, z tym że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej Nabywca może odstąpić od Umowy, -----
 - 10) w przypadku odmowy dokonania Odbioru ze względu na wadę istotną, Strony ustalają nowy termin Odbioru umożliwiający Deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego Odbioru, -----
 - 11) odmowa dokonania powtórnego Odbioru ze względu na wadę istotną w ramach powtórnego Odbioru wymaga przedstawienia przez Nabywcę opinii rzeczoznawcy budowlanego. Nabywca występuje z wnioskiem o wydanie opinii przez rzeczoznawcę budowlanego w terminie miesiąca od dnia odmowy, przy czym bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 Ustawy, ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez Nabywcę Deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego, o której mowa powyżej, -----
 - 12) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii, o której mowa w pkt 11 powyżej, istnienia wady istotnej, Nabywca może odstąpić od Umowy, zaś koszty sporządzenia opinii obciążają w całości Dewelopera. W przypadku niestwierdzenia istnienia wady istotnej, koszty te obciążają w całości Nabywcę, -----
 - 13) rozliczenie kosztów powyższej opinii rzeczoznawcy budowlanego między Stronami następuje najpóźniej w dniu zawarcia Umowy Ostatecznej, albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy, -----
 - 14) jeżeli wada Lokalu zostanie stwierdzona przez Nabywcę w okresie od dnia podpisania protokołu do dnia zawarcia Umowy Ostatecznej, Nabywca może zgłosić taką wadę Deweloperowi, zaś pkt 4-7 powyżej stosuje się odpowiednio, z tym że bieg terminów rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady. -----
2. Strony postanawiają ponadto, że: -----
- 1) z dniem podpisania protokołu Odbioru Lokalu (które rozumieć należy także jako wydanie Lokalu w posiadanie Nabywcy) przejdą na Nabywcę wszelkie korzyści i ciężary z nim związane, jak również ryzyko jego przypadkowego uszkodzenia; od tej chwili Nabywca ponosić będzie wszelkie koszty związane z jego eksploatacją i utrzymaniem, a w szczególności opłaty za dostawę wody, centralne ogrzewanie itp. (którymi to kosztami zostanie on obciążony osobnym rachunkiem, po ich rozliczeniu), ----
 - 2) Nabywca ma prawo wprowadzić do Lokalu wykonawców prac wykończeniowych dopiero z chwilą podpisania protokołu Odbioru, a za wszelkie prace wykonywane w Lokalu po podpisaniu protokołu Odbioru Deweloper nie odpowiada – Nabywca wykonuje te prace na własną odpowiedzialność, -----
 - 3) w zakresie nieuregulowanym w Umowie do odpowiedzialności Dewelopera za wady fizyczne i prawne Lokalu stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego. -----

§8.

USTAWOWE PRAWO ODSTĄPIENIA

1. - Strony postanawiają, że zgodnie z art. 43 Ustawy, Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy w następujących przypadkach:
- 1) jeżeli Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy, -----
 - 2) jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy, -----
 - 3) jeżeli Deweloper nie doręczył, zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy, Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach, -----
 - 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia Umowy, -----
 - 5) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze Prospektu Informacyjnego, -----
 - 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę własności Lokalu, w terminie wynikającym z Umowy, przy czym przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy na tejże podstawie Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie Lokalu wynikającego z Umowy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od Umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia, -----

- 7) w przypadku, gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy, przy czym Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy na tejże podstawie po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy,-----
 - 8) w przypadku, gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy, -----
 - 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie, przy czym Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia, -----
 - 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy, -----
 - 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o której mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy, -----
 - 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania Umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe.
2. - W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia. -----
3. - Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy 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. --
4. - Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niestawienia się Nabywcy do Odbioru Lokalu lub podpisania Umowy Ostatecznej, mimo dwukrotnego wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. -----
5. - W każdym przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę, oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie praw i roszczeń Nabywcy ujawnionych w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości na podstawie Umowy i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. -----
6. - W przypadku, gdy Nabywca opóźni się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego w terminach lub w wysokości określonych w harmonogramie płatności objętym Umową, Deweloperowi przysługują odsetki ustawowe za czas opóźnienia, z tym zastrzeżeniem, że łączna kwota odsetek nie może przekroczyć kwoty Ceny. -----
7. - W przypadku odstąpienia od Umowy na podstawie ust. 1 powyżej, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości, niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy. -----
8. - 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. -----

§9.

OŚWIADCZENIA I POSTANOWIENIA DODATKOWE

Strony postanawiają, że: -----

- 1) Nieruchomość może zostać obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi, w szczególności odpowiednimi nieodpłatnymi służebnościami przejazdu, przechodu, przeprowadzenia wszelkich urządzeń infrastruktury technicznej oraz korzystania z urządzeń infrastruktury osiedla – na rzecz właścicieli, użytkowników wieczystych lub posiadaczy nieruchomości sąsiednich, jak również odpowiednimi nieodpłatnymi służebnościami lub prawami użytkowania związanymi z zapewnieniem Budynkom realizowanym w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego dostawy wszelkich mediów, w tym energii elektrycznej, ciepłej i zimnej wody, kanalizacji deszczowej i sanitarnej, ogrzewania, usług teletechnicznych i innych podobnych usług na rzecz przedsiębiorstw świadczących związane z tym usługi,-----
- 2) w przypadku rozwiązania Umowy na podstawie innej niż art. 43 Ustawy, Strony przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym, a Bank wypłaca te środki w nominalnej wysokości, niezwłocznie po otrzymaniu tychże oświadczeń,-----
- 3) Nabywca wyraża zgodę na prowadzenie przez Dewelopera działań marketingowych na terenie inwestycji objętej Przedsięwzięciem Deweloperskim,-----
- 4) umowy zawarte przez Dewelopera z przedsiębiorstwami świadczącymi usługi w zakresie dostawy energii cieplnej, elektrycznej, paliw gazowych, wody oraz odprowadzania ścieków, a dotyczące Lokalu, zostaną przeniesione na Nabywcę, na co Nabywca wyraża zgodę, -----
- 5) Nabywca wyraża zgodę na przetwarzanie danych w zakresie niezbędnym do realizacji tej Umowy przez Dewelopera – zgodnie z ustawą z dnia 1 maja 2018 roku o ochronie danych osobowych oraz rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), -----
- 6) koszty notarialne oraz sądowe należne w związku z zawarciem Umowy Ostatecznej poniesie Nabywca. -----

§10.

DORĘCZENIA

Strony podają adresy do doręczeń jak w komparycji tego aktu oraz postanawiają, że: -----

- 1) wszelkie zawiadomienia i oświadczenia związane z wykonaniem Umowy winny być wysłane drogą pocztową listem poleconym (na adresy do doręczeń Nabywcy i Dewelopera wskazane w komparycji niniejszego aktu notarialnego), drogą mailową na adres e-mail Nabywcy: ... oraz drogą mailową na adres e-mail Dewelopera: ... lub doręczone osobiście; zawiadomienia i oświadczenia nadane na te adresy uznaje się za doręczone, jeżeli adresat mógł się zapoznać z ich treścią, -----
- 2) za dzień doręczenia uznaje się wskazany przez właściwy urząd pocztowy jako dzień doręczenia przesyłki, -----
- 3) każda ze stron jest zobowiązana niezwłocznie poinformować drugą stronę o zmianie adresu do doręczeń. -----

§11.

WNIOSEK WIECZYSTOKSIĘGOWY

1. Nabywca wnosi, aby czyniąca notariusz, działając na podstawie art. 79 pkt 8a i 92 §4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (Dz.U. z 2024 r., poz. 1001) dokonała czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku do **Sądu Rejonowego w Wyszku, IV Wydziału Ksiąg Wieczystych** o wpis w dziale III księgi wieczystej numer **OS1W/00073000/9** rozszczenia o wybudowanie Budynku oraz ustanowienie odrębnej własności Lokalu i przeniesienie jego własności oraz praw niezbędnych do korzystania z tego Lokalu na rzecz Nabywcy. -----

2. Nabywca wskazuje, iż uczestnikiem postępowania wieczystoksięgowego wszczętego na podstawie wniosku, o którym mowa w ust. 1, będzie Deweloper.-----
3. Notariusz pouczyła o art. 626¹⁰ §1¹ i §1² ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2024 r., poz. 1568 ze zm.), po czym Strony oświadczają, że nie zrzekają się prawa do otrzymania zawiadomienia o wpisie przez operatora pocztowego i wskazują adresy do doręczeń jak w komparycji niniejszego aktu. -----

§12.

OPLATY

1. Koszty niniejszego aktu oraz opłaty sądowej stosownie do art. 40 ust. 2 Ustawy ponoszą Strony po połowie. -----
2. Pobrano:-----
 - 1) opłatę sądową na podstawie ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 959 ze zm.)-----
- z art. 43 pkt 3 od wpisu roszczenia----- **150,00 zł,**
 - 2) taksę notarialną na podstawie §3 pkt 5 w zw. z §5 oraz §6 pkt 15a rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U. z 2024 r. poz. 1566)----- **... zł,**
 - 3) 23% VAT na podstawie art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146ef ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2024 r., poz. 361 ze zm.)----- **... zł.**

Opłatę sądową pobrano i zaewidencjonowano za numerem zarejestrowania wniosku wieczystoksięgowego w Repertorium A.

Czynność objęta niniejszym aktem nie podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych na podstawie art. 1 ust. 1 *a contrario* ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. z 2024 r., poz. 295) jako niewchodząca w zakres przedmiotu opodatkowania.-----

Powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z nich, oraz taksy notarialnej za wniosek wieczystoksięgowy wraz z należnym podatkiem od towarów i usług, tj. **200,00 zł** na podstawie §16 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U. z 2024 r. poz. 1566) oraz **46,00 zł** tytułem podatku od towarów i usług według stawki 23% na podstawie art. art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146ef ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2024 r., poz. 361 ze zm.). -----

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