

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

08-08-2025 roku

PROSPEKT INFORMACYJNY

Dom jednorodzinny w Gzowie



Inwestor: K-BUD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Wierzbica 19C, 05 – 140 Serock



CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	K-BUD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000907160	
Adres	Wierzbica 19C, 05 – 140 Serock	
Numer NIP i REGON	NIP 5361955349	REGON 389245600
Numer telefonu	+48 512 039 813	
Adres poczty elektronicznej	biuro.k-bud@wp.pl	
Numer faksu	-----	
Adres strony internetowej dewelopera	https://k-bud.eu/	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

Historia i udokumentowane doświadczenie dewelopera:	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Gzowo 63A, 63B, 63C, 63D 06-121 Pokrzywnica
Data rozpoczęcia	20.12.2023
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	19.12.2024
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	

Adres	Ludwinowo Zegrzyńskie, ul. Złota 7, 05 – 140 Serock
Data rozpoczęcia	14.09.2021 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	12.10.2023 r.
Informacje dodatkowe: Jeden z członków zarządu Pan Kamil Jan Kamiński posiada również poniższe doświadczenie deweloperskie prowadzone jako osoba fizyczna.	
Adres	Gzowo 37K, 06 – 121 Pokrzywnica
Data rozpoczęcia	10.03.2021 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	18.08.2022 r.

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⁾	Powiat pułtuski, gmina Pokrzywnica, Gzowo 57R, działka nr ew. 73/10, obręb 0007 Gzowo
Numer księgi wieczystej	OS1U/00066060/4
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Nie dotyczy
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	Nie dotyczy

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

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

<p>Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia³⁾</p>	<p>W odległości znajdują się:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ok. 130 m droga krajowa 61, - ok. 2 i 4 km dwie żwirownie, - ok. 2 km teren górniczy – złoża piasku i żwiru Łubienica VIII. 	
<p>Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	<p>Plan ogólny gminy</p>	<p>Uchwała nr XXXVIII/265/2018 Rady Gminy Pokrzywnica z dnia 6.11.2018 r.</p> <p>Opublikowane:</p> <p>https://pokrzywnica.e-mapa.net/wykazplanow/</p> <p>Granice dostępne pod:</p> <p>https://mapy.geoportal.gov.pl/wss/ext/KrajowaIntegracjaStudiumKierunkowZagospodarowaniaPrzestrzennego?&REQUEST=GetMap&TRANSPARENT=TRUE&FORMAT=image/png&VERSION=1.3.0&LAYERS=gminy,studium&STYLES=,&BBOX=528562.147492302,641238.9907218128,530258.1300509338,644853.2062835774&CRS=EPSG:2180&EXCEPTIONS=xml&WIDTH=1366&HEIGHT=641&SERVICE=WMS</p>
	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego</p>	<p>Brak planu</p>
	<p>Miejscowy plan odbudowy</p>	<p>Nie dotyczy</p>
	<p>Inne⁴⁾</p>	<p>Teren położony na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – Subniecka warszawska.</p> <p>Teren położony w otulinie Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego.</p>
<p>Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	<p>Przeznaczenie terenu</p>	<p>Brak planu</p>
	<p>Maksymalna intensywność zabudowy</p>	
	<p>Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy</p>	
	<p>Maksymalna powierzchnia zabudowy</p>	
	<p>Maksymalna wysokość zabudowy</p>	
	<p>Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej</p>	

	Minimalna liczba miejsc do parkowania	
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	

- 3) W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.
- 4) Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie:
-) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru CPK,
 -) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
 -) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
 -) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
 -) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
 -) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
 -) uznania zabytku za pomnik historii,
 -) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
 -) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak planu
	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	
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	Od wschodu – brak planu Od południa – brak planu Od zachodu – teren zabudowy mieszkaniowej Od północy – brak planu
	Maksymalna intensywność zabudowy	Od wschodu – brak planu Od południa – brak planu Od zachodu – nie ustala się Od północy – brak planu
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Od wschodu – brak planu Od południa – brak planu Od zachodu – nie ustala się Od północy – brak planu
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Od wschodu – brak planu Od południa – brak planu Od zachodu – nie ustala się Od północy – brak planu
	Maksymalna wysokość zabudowy	Od wschodu – brak planu Od południa – brak planu Od zachodu – nie ustala się lub do 2 kondygnacji Od północy – brak planu
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Od wschodu – brak planu Od południa – brak planu Od zachodu – nie ustala się Od północy – brak planu
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Od wschodu – brak planu Od południa - brak planu Od zachodu – nie ustala się Od północy – brak planu
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej na 14 m, z tolerancją na 20%
	forma architektoniczna	Dach budynku minimum dwuspadowy, o nachyleniu połaci 25-45 stopni, wysokość głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego do 9,0m. Kalenica główna usytuowana równolegle do frontu działki budowlanej.
usytuowanie linii zabudowy	Obowiązująca linia zabudowy w odległości minimum: -8,0m od granicy działki budowlanej z drogą publiczną stanowiącą działkę nr ewid. 233	

		-5,0 m od granicy działki budowlanej z projektowaną drogą wewnętrzną. Pozostałe odległości ścian projektowanych budynków od granic działki, sieci, urządzeń infrastruktury technicznej muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
	intensywność wykorzystania terenu	Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu działki budowlanej ustala się na 25%.
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	<p>Inwestor obowiązany jest uwzględnić ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych. Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcenie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji.</p> <p>Jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą.</p> <p>Brak wymogu uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.</p> <p>Należy spełnić warunki przepisów:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ustawy z dn. 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska, - Ustawy z dn. 16.04.2004 r. o ochronie przyrody, - Ustawy z dn. 14.12.2012 r. o odpadach.
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie ustalono

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

	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Należy spełnić wymagania przepisów szczególnych w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby. Ustala się zakaz wykonywania drenaży i urządzeń mogących wpłynąć na naruszenie stosunków wodnych, w tym długotrwale obniżenie poziomu zwierciadła wody podziemnej i zmianę ukształtowania terenu.
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Projektowana inwestycja musi uwzględniać wymogi przepisów ustawy z dn. 20.07.2017 r. Prawo wodne. W przypadku występowania na terenie objętym decyzją urzędów melioracyjnych inwestycja musi spełniać wymogi przywołanej ustawy.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dojazd do działki poprzez projektowany zjazd. Zjazd z drogi publicznej na warunkach spełniających wymogi obowiązujących przepisów odrębnych. Należy przewidzieć minimum 2 miejsca parkingowe dla budynku mieszkalnego.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji	Komunikacja i miejsca postojowe: dojazd do działki poprzez zjazd z drogi publicznej dz.nr ewid. 233, bezpośrednio z drogi publicznej. Zaopatrzenie w energię elektryczną: Z sieci energetycznej na warunkach wydanych przez zakład energetyczny. Odprowadzenie ścieków: Do własnego szczelnego zbiornika na nieczystości płynne spełniającego wymogi obowiązujących przepisów odrębnych. Zaopatrzenie w wodę: Z gminnej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez Zarządcę sieci. Zaopatrzenie w energię cieplną: Ogrzewanie z własnej kotłowni spełniającej wymogi obowiązujących przepisów odrębnych. Gospodarka odpadami: Należy zaprojektować miejsce na gromadzenie odpadów w zamkniętych pojemnikach, wywóz odpadów na zorganizowane wysypisko zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów odrębnych.
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimum 50% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnie biologicznie czynną.
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie ustalono
	wysokość zabudowy	Wysokość zabudowy maksymalnie 1 ½ kondygnacji naziemnej przy dachu stromym oraz nie wyżej jak 4,50m od poziomu terenu do gzymsu pod rynnowego budynku.
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Budowa i rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Nie dotyczy
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Teren objęty arkuszem prawdopodobieństwa powodzi od rzeki Narwi i wystąpienia potencjalnych negatywnych skutków, nie jest jednak terenem szczególnego zagrożenia powodzią zagrożonym przelaniem wód rzeki. Brak informacji o przewidzianych inwestycjach, istnieją już na wysokości przedmiotowego terenu zapory boczne oraz wały przeciwpowodziowe.
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Decyzja nr 167/SPEC/2023 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: Budowa obwodnicy Pułtuska w ciągu drogi krajowej nr 61 – odcinek dwujezdniowy od km 0+337,13 do km 15+169,61 oraz jednojezdniowy od km 0+000,00 do 1+498,52.”
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Teren objęty mapami lotniczymi lotniska Warszawa Modlin. W pobliżu początek swój ma jedna z tras instrumentalnego podejścia do lądowania.	
decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie dotyczy	

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 ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 162/2025 (znak sprawy: WBA.6740.163.2025) z dnia 5 czerwca 2025 r. wydana przez Starostę Pułtuskiego, która stała się ostateczna dnia 9.06.2025 r.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Po wybudowaniu, najpóźniej do 30.12.2025 r.	
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	

* Niepotrzebne skreślić.

Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Terminy realizacji inwestycji: rozpoczęcie prac budowlanych: 11 marca 2025 r. zakończenie prac budowlanych: 20 grudnia 2025 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	budynek mieszkalny jednorodzinny rozmieszczony w centralnej części działki. Rozmieszczenie budynku na działce obrazuje Załącznik nr 3 .
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Przy dokonaniu pomiaru powierzchni powykonawczej lokalu stosowane będą zasady określone w normie budowlanej Nr PN-ISO 9836, to jest: do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Pomiaru dokonują się po wewnętrznej długości ścian w pomieszczeniach, po położeniu tynków, przy czym powierzchnię pomieszczeń o wysokości w świetle od 1,40m do 2,20m zalicza się do powierzchni użytkowej budynku w 50%, a jeżeli wysokość jest mniejsza niż 1,40m powierzchnię tę pomija się.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Środki własne	100%
	Kredyt inwestycyjny	-----
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	-----
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty 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	<p>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony jest zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym („ustawa”). Bank lub kasa prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy.</p> <p>Bank lub kasa prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy na żądanie Nabywcy informuje Nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach.</p> <p>Deweloper ma prawo do dysponować środkami wypłacanymi z otwartego rachunku powierniczego, wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek.</p> <p>Bank lub kasa wypłaca Deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny lokalu mieszkalnego. Stwierdzenie zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego dokonywane jest przez Bank lub kasę w trybie kontroli, o której mowa w art. 17 ustawy. Przy czym w przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia, Bank lub kasa wypłaca Deweloperowi środki z rachunku 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.</p> <p>W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej zgodnie z art. 43 ustawy przez Nabywcę, Bank lub kasa wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej z podpisem notarialnie poświadczonym.</p> <p>W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 43 ustawy, strony przedstawiają zgodę oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym; Bank lub kasa wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia, o których mowa wyżej.</p> <p>Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera.</p>	

Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank PKO BP			
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego		Etap	Termin	%
	1	Zakup działki, przygotowanie placu budowy	18/03/2025r	15%
	2	wykonanie ogrodzenia, wykopy, kompleksowe wykonanie ław i ścian fundamentowych wraz z izolacjami, montaż instalacji kanalizacji podposadzkowej,	27/06/2025r	15%
	3	Zasyпки, wykonanie posadzki na gruncie, murowanie ścian nośnych, wieńce żelbetowe,	15/08/2025r	10%
	4	Wykonanie i montaż stropu drewnianego i konstrukcji dachu	29/08/2025r	15%
	5	Montaż stolarki okiennej, montaż pokrycia dachu oraz rynien i rur spustowych, murowanie ścian działowych, montaż instalacji elektrycznej	30/09/2025r	10%
	6	Wykonanie elewacji, wykonanie ocieplenia sufitu, zabudowa karton-gips sufitu, wykonanie instalacji ogrzewania podłogowego oraz posadzki betonowej	30/10/2025r	15%
	7	Wykonanie przyłącza elektrycznego, skrzynki elektrycznej, montaż pompy ciepła i rekuperatora.	14/11/2025r	10%
	8	Wykonanie podjazdu z kostki brukowej, opaski z kostki brukowej, zagospodarowanie terenu, uzyskanie ostatecznej decyzji pozwolenia na użytkowanie, przeniesienie własności	20/12/2025r	10%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena nie podlega waloryzacji			

⁷⁾ Zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

* Niepotrzebne skreślić.

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM

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

Odstąpienie NABYWCY:

1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:

- 1) jeżeli umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1177),
 - 2) jeżeli informacje zawarte w umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 powołanej powyżej ustawy,
 - 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z wymogami art. 21 i art. 22 powołanej wyżej 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 w załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy,
 - 5) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do powołanej wyżej ustawy,
 - 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę prawa własności Budynku, w terminie określonym w umowie,
 - 7) w przypadku, gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 powołanej wyżej 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 powołanej wyżej ustawy,
 - 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 powołanej wyżej ustawy,
 - 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej Budynku na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 powołanej wyżej ustawy,
 - 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 powołanej wyżej ustawy,
 - 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe (Dz. U. 2022 r. poz. 1520 ze zm.),
 - 13) w przypadku, gdy stwierdzona w oparciu o inwentaryzację powykonawczą powierzchnia budynku będzie pomimo dochowania należytej staranności przez Dewelopera większa lub mniejsza o więcej niż 2% (dwa procent) od powierzchni projektowanej i wskazanej w umowie deweloperskiej,
 - 14) w przypadku podwyższenia stawki podatku od towarów i usług – jeżeli Nabywca nie wyraża zgody na wynikające z podwyższenia stawki podatku VAT podwyższenie ceny sprzedaży brutto.
2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt. 1-5, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.
 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-(studwudziesto) dniowy termin na zawarcie umowy przenoszącej własność przedmiotu umowy przenoszącej własność, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będą uprawnieni do odstąpienia od niniejszej umowy.
 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy po dokonaniu przez bank zwrotu środków.
 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia.
 6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 powołanej wyżej ustawy, w terminie określonym w tym przepisie.
 7. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 13 oraz 14, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia otrzymania informacji o zmianie powierzchni bądź zmianie stawki VAT.
 8. W razie skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-14, umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.
 9. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej.

Odstąpienie DEWELOPERA:

1. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku:

1) niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, 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) niestawienia się Nabywcy do odbioru końcowego Budynku lub zawarcia umowy przenoszącej jego własność pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

2. W przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera z przyczyn opisanych w ust. 1, Nabywca zobowiązany jest złożyć oświadczenie z podpisem notarialnie poświadczonym wyrażające zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, przy czym nie później niż w terminie 7 (słownie: siedmiu) dni licząc od dnia otrzymania odstąpienia od umowy.

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

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

NIE DOTYCZY

- 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.

NIE DOTYCZY

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:
 -) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 -) 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:
 -) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub 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,
 -) 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 **PKO BP** prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784, 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec instytucji prowadzącej rachunek powierniczy.
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta,

w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,

- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,

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, 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	750 000 złotych	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	138,85m ²	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	5401,51 zł	
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	Do 28.02.2026 roku.	
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	1
	Technologia wykonania	<p>Konstrukcja Budynku:</p> <ul style="list-style-type: none"> Konstrukcja ścian - zewnętrzne wykonane z betonu komórkowego 24cm, montaż na klej Fundamenty – zbrojenie z drutu żebrowanego, ławy żelbetowe, bloczki cementowe Strop – typu lekkiego Zadaszenie budynku - więźba drewniana, blachodachówka
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Nie dotyczy
	Liczba lokali w budynku	Nie dotyczy
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	1 garaż w bryle budynku oraz 2 miejsca parkingowe naziemne na każdy dom
	Dostępne media w budynku	Woda zimna i kanalizacja do szczelnego zbiornika, prąd.

	Dostęp do drogi publicznej	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej stanowiącej działkę nr ew. 233
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Nie dotyczy	

<p>Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper</p>	<p>Dom składa się z:</p> <p>na parterze: wiatrolapu (5,01 m²), korytarza (8,40 m²), kotłowni (6,70 m²), Pokoju (12,02 m²), Pokoju (12,02 m²), łazienki (7,29 m²), toalety 1,31 m²), pokoju (12,02m²), salonu (26,13 m²), kuchni (9,11 m²), Pokoju (6,69m²), garażu (32,15 m²);</p> <p>Zakres prac i standard prac wykończeniowych w części mieszkalnej:</p> <p>Wykończenie wewnętrzne:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ściany działowe – wykonane z betonu komórkowego, montaż na klej • Stolarka okienna – okna z PCV 3-szybowe w kolorze antracyt • Brama garażowa - segmentowa, ocieplona w kolorze antracyt • Drzwi wejściowe – stalowe w kolorze antracyt • Posadzka – cementowa wykonana metodą „z mixokreta” • Wykończenie ścian– tynk gipsowy • Wykończenie sufitów- płyta gk na konstrukcji z profili stalowych <p>Instalacje:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Elektryczna – wykonanie instalacji do punktów oświetleniowych (bez montażu opraw), wykonanie instalacji do gniazd elektrycznych (bez montażu gniazd) • Teletechniczna – wykonanie instalacji tv, sieciowych (bez montażu gniazd) • Centralne ogrzewanie – ogrzewanie podłogowe w całym budynku, wykonanie instalacji rurami typu pex fi 16, zasilane pompą ciepła + Pompa Ciepła Panasonic • Wodna – wykonanie instalacji rurami pex łączonymi na zaciski • Kanalizacyjna – wykonanie instalacji rurami pcv łączonymi na uszczelki • Wentylacja – wentylacja mechaniczna z odzyskiem ciepła rurami typu flex fi 75- z rekuperatorem <p>Elewacja:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ocieplenie – styropian • Wykończenie – tynk silikatowy w kolorze białym i szarym z elementami ozdobnymi w kolorze drewna <p>Zagospodarowanie terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ogrodzenie – wykonane z paneli 3D w kolorze antracyt • Taras, podjazd – z kostki brukowej • Ogród – wyrównany ziemią przygotowany do zagospodarowania
<p>Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego</p>	<p>Nie dotyczy</p>
<p>Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego</p>	<p>Nie dotyczy</p>
<p>Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinny</p>	<p>Nie dotyczy</p>
<p>Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego</p>	<p>Nie dotyczy</p>
<p>Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego</p>	<p>Nie dotyczy</p>

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).