

PROSPEKT INFORMACYJNY
dotyczący Zadania Inwestycyjnego pod nazwą „Etap II Osiedla Wiosenny Zakątek”
w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego pod nazwą „Osiedle Wiosenny Zakątek”

CZĘŚĆ OGÓLNA**I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA**

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	NOWAK INWESTYCJE SP. Z O.O. Wpisana do KRS pod nr 0000895513 Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)	
Adres	Adres ul. Nowogrodzka 31, 00-511 Warszawa 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 701-104-36-66	REGON, o ile taki posiada 389478680
Numer telefonu	+48 573 238 490	
Adres poczty elektronicznej	biuro@nowakinwestycje.pl	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.nowakinwestycje.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	Etap I Osiedla Wiosenny Zakątek ul. Wiosenna 1-1D, 3-3C
-------	--

Data rozpoczęcia	18.09.2023
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	28.01.2025
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	BRAK
Data rozpoczęcia	BRAK
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	BRAK
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	BRAK
Data rozpoczęcia	BRAK
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	BRAK
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	Nr ew. 89/21 o pow. 0,0277 ha – budynek nr 11 Nr ew. 89/20 o pow. 0,0171 ha – budynek nr 12 Nr ew. 89/19 o pow. 0,0172 ha – budynek nr 13 Nr ew. 89/18 o pow. 0,0171 ha – budynek nr 14 Nr ew. 89/17 o pow. 0,0237 ha – budynek nr 15 Nr ew. 89/23 o pow. 0,0237 ha - budynek nr 16 Nr ew. 89/24 o pow. 0,0171 ha – budynek nr 17 Nr ew. 89/25 o pow. 0,0172 ha – budynek nr 18 Nr ew. 89/26 o pow. 0,0171 ha – budynek nr 19 Nr ew. 89/27 o pow. 0,0277 ha – budynek nr 20 położone w obrębie 0040, Wólka Mińska, w województwie mazowieckim, powiecie mińskim, gminie Mińsk Mazowiecki, miejscowości Wólka Mińska.

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

Nr księgi wieczystej	SI1M/00141106/8	
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	NIE DOTYCZY	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	W pobliskim sąsiedztwie znajdują się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bez usług uciążliwych Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji; w przypadku studium – link do strony internetowej, na której jest zamieszczone, link do geoportalu, na którym przedstawiono granice ustaleń aktu
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 27 lutego 2020 r., nr XV.141.2020w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Mińsk Mazowiecki, obejmującego etap „A4” – tereny położone w miejscowościach: Karolina i Wólka Mińska
	Miejscowy plan rewitalizacji	Publikacja: Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego DZ. URZ. WOJ. 2020.6362, ogłoszony 05 czerwca 2020 r.
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne ⁴	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	40.12 MN/U podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa z wyłączeniem usług, dla których raport oddziaływania na środowisko jest zawsze obligatoryjnie wymagany, realizowane oddzielnie lub

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

³ W przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się jedynie informację „Brak planu”.

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

- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (Centralny Port Komunikacyjny),
- 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.

		łącznie, w formie budynków wolnostojących, bliźniaczych i szeregowych, usługi publiczne, budynki gospodarcze, garaże a także infrastruktura techniczna, konieczne zaplecze techniczne, dojazdy i miejsca postojowe. dopuszczalne: lokalizowanie placów zabaw dla dzieci, urządzenia melioracji wodnej;
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Minimalny wskaźnik 0,01 Maksymalny wskaźnik 0,8
	Maksymalna wysokość zabudowy	12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	50%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 2 miejsca do parkowania na jeden dom mieszkalny
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	1. Nakazuje się ochronę wartości przyrodniczych i krajobrazowych, to znaczy: istniejącego drzewostanu, flory i fauny, stosunków wodnych – wód powierzchniowych i podziemnych, ukształtowania terenu, powietrza i klimatu akustycznego w oparciu o przepisy odrębne. 2. Ustala się następujące zasady ochrony rowów melioracyjnych: 1) nakazuje się zachowanie przebiegu i drożności systemu rowów melioracyjnych, przebiegających przez teren gminy; 2) dla rowów, z wyłączeniem rowów odwadniających drogi, nakazuje się zachowanie odległości linii ogrodzeń minimum 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowów oraz odległości linii zabudowy minimum 5 m od górnej krawędzi skarpy rowu. 3. Zakazuje się dokonywania zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wody opadowej, ze szkodą dla gruntów sąsiednich. 4. Ustala się następujące zasady ochrony istniejących zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, w tym wód gruntowych oraz działań, mających na celu ochronę i zapobieganie obniżaniu się zwierciadła wód gruntowych: 1) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych do wód powierzchniowych i wód podziemnych;

	----- 2) określa się zasady odprowadzania ścieków bytowych według §13 ust.3; tj.: 1) ustala się docelowe odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do istniejącej, przebudowywanej i rozbudowywanej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy rur Ø 63 mm; 2) na obszarach, gdzie nie została jeszcze zrealizowana kanalizacja sanitarna lub które z uzasadnionych ekonomicznie względów nie zostaną przewidziane do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną, dopuszcza się czasowe stosowanie: a) kanalizacji indywidualnych zakończonych szczelnymi zbiornikami ścieków, b) oczyszczalni indywidualnych; 3) ustala się podłączenie do sieci kanalizacyjnej w zasięgu obsługi sieci sukcesywnie wraz z budową systemu kanalizacji; 4) nakazuje się wyposażenia obiektów usługowych i produkcyjnych w odpowiednie urządzenia separujące i / lub podczyszczające ścieki technologiczne i dostosowujące je do warunków technicznych odbiorcy; 5) nakazuje się stosowanie na terenach stacji paliw zabezpieczeń specjalistycznych zgodnie z przepisami odrębnymi. ----- 3) określa się zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych według §13 ust.4; tj.: 1) ustala się, że wody opadowe i roztopowe zagospodarowane zostaną na działce budowlanej, wg rozwiązań indywidualnych; 2) dopuszcza się odprowadzenie nadmiaru wód opadowych i roztopowych do lokalnych cieków, na warunkach przepisów odrębnych; 3) dla zabudowy usługowej oraz produkcyjnej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji i placów parkingowych, po ewentualnym podczyszczeniu, do odbiorników wód opadowych na warunkach przepisów odrębnych ----- 4) ogranicza się wprowadzanie powierzchni utwardzonych na terenach prywatnych i publicznych przez wyznaczenie ustalonego minimalnego wskaźnika procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z zapisami szczegółowymi dla terenów.
--	---

	5. Ustala się następujące zasady ochrony przed hałasem i zapewnienia właściwego standardu akustycznego istniejącej i projektowanej zabudowy chronionej akustycznie: nakazuje się przestrzeganie w poszczególnych terenach dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych przepisami Prawa ochrony środowiska, przy czym: 1) tereny MN/U, MN i MNL kwalifikuje się w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, 2) w przypadku realizacji na danym terenie innej funkcji jako dopuszczalnej nakazuje się stosowanie standardów akustycznych odpowiednio: dla usług z zakresu zdrowia (szpitale) jak dla "terenów szpitali w miastach", dla usług z zakresu opieki społecznej jak dla "domów opieki społecznej" a dla oświaty i innych związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży jak dla "zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży". ----- 6. Ustala się zasady ochrony przed zanieczyszczeniami powietrza: określa się dopuszczalne formy ogrzewania zabudowy według §13 ust.6. tj. W zakresie systemu ciepłowniczego i zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie budynków indywidualnie z własnych źródeł ciepła z wykorzystaniem sieci gazowej, elektroenergetycznej, odnawialnych źródeł energii oraz paliw, których spalanie nie powoduje przekroczenia wartości wskaźników dopuszczalnej emisji jednostkowej, określonych przez prawo w roku użytkowania instalacji spalającej paliwo. ----- 7. Ustala się zasady ochrony przed zanieczyszczeniami ziemi: określa się zasady gospodarki odpadami według §13 ust.9. tj. 1) wyposażenia nieruchomości w odpowiednie pojemniki, służące do gromadzenia odpadów, w tym zbieranych selektywnie oraz obowiązek ich okresowego wywozu systemem zorganizowanym zgodnie z wymaganiami określonymi w stosownych regulaminach; 2) gospodarowania odpadami poprodukcyjnymi zgodnie z wymaganiami ochrony środowiska, planami gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi. ----- 8. Zakazuje się pozyskiwania kopalin poza wyznaczonymi miejscami.
--	--

		9. Dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych. 10. Zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	NIE DOTYCZY
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	NIE DOTYCZY
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	NIE DOTYCZY
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	5 m szerokości dla dróg wewnętrznych
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Paragraf 13MPZP – wyciąg z MPZP stanowi załącznik nr 4 do Prospektu
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 inwestycyjnym⁵	Przeznaczenie terenu	Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna usługowa z wyłączeniem usług, dla których raport oddziaływania na środowisko jest zawsze obligatoryjnie wymagany, realizowane oddzielnie lub łącznie, w formie budynków wolnostojących, bliźniaczych i szeregowych, usługi publiczne, budynki gospodarcze, garaże a także infrastruktura techniczna, konieczne zaplecze techniczne, dojazdy i miejsca postojowe, dopuszczalne: lokalizowanie placów zabaw dla dzieci, urządzenia melioracji wodnej;
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Wskaźnik maksymalnej intensywności 0,8; brak wskaźnika dla wartości minimalnej
	Maksymalna wysokość zabudowy	12 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	50 %
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak warunków

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

Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	NIE DOTYCZY	NIE DOTYCZY
	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	NIE DOTYCZY
	forma architektoniczna	NIE DOTYCZY
	usytuowanie linii zabudowy	NIE DOTYCZY
	intensywność wykorzystania terenu	NIE DOTYCZY
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	NIE DOTYCZY
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	NIE DOTYCZY
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	NIE DOTYCZY
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	NIE DOTYCZY
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	NIE DOTYCZY
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	NIE DOTYCZY
	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Zgodnie z załącznikiem nr 5
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Zgodnie z załącznikiem nr 5
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Zgodnie z załącznikiem nr 5

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.

	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Zgodnie z załącznikiem nr 5
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Zgodnie z załącznikiem nr 5
	miejscowych planach odbudowy	Zgodnie z załącznikiem nr 5
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Zgodnie z załącznikiem nr 5
	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	Zgodnie z załącznikiem nr 5
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Zgodnie z załącznikiem nr 5
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Zgodnie z załącznikiem nr 5
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Zgodnie z załącznikiem nr 5
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Zgodnie z załącznikiem nr 5
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Zgodnie z załącznikiem nr 5
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Zgodnie z załącznikiem nr 5
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Zgodnie z załącznikiem nr 5
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Zgodnie z załącznikiem nr 5
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Zgodnie z załącznikiem nr 5
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	Każdy z 10 budynków, który dotyczy niniejsze Zadanie Inwestycyjne, posiada odrębne pozwolenie na budowę wydane w dniu 10.09.2024 roku przez Starostę Mińskiego zatwierdzające projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno – budowlany na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej w miejscowości Wólka Mińska. Decyzja nr 49/2024 (pierwotnie 45/2024) bud. nr 11 na dz. nr ew. 89/21 Decyzja nr 48/2024 (pierwotnie 44/2024) bud.nr 12 na dz. nr ew. 89/20 Decyzja nr 50/2024 (pierwotnie 43/2024) bud. nr 13 na dz. nr ew. 89/19 Decyzja nr 51/2024 (pierwotnie 42/2024) bud. nr 14 na dz. nr ew. 89/18 Decyzja nr 52/2024 (pierwotnie 41/2024) bud. nr 15 na dz. nr ew. 89/17 Decyzja nr 53/2024 (pierwotnie 46/2024) bud. nr 16 na dz. nr ew. 89/23 Decyzja nr 54/2024 (pierwotnie 47/2024) bud. nr 17 na dz. nr ew. 89/24 Decyzja nr 55/2024 (pierwotnie 48/2024) bud. nr 18 na dz. nr ew. 89/25 Decyzja nr 56/2024 (pierwotnie 49/2024) bud. nr 19 na dz. nr ew. 89/26 Decyzja nr 57/2024 (pierwotnie 50/2024) bud. nr 20 na dz. nr ew. 89/27	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	NIE DOTYCZY	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r.poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	NIE DOTYCZY	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	NIE DOTYCZY	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie: Budowa rozpoczęta Zakończenie: 31.12.2025 r.	
	Liczba budynków	Przedsięwzięcie deweloperskie pod nazwą „Osiedle Wiosenny Zakątek

* Niepotrzebne skreślić (kliknąć dwukrotnie na tekst).

Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap II ” – polega na budowie dziesięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, oznaczonych odpowiednio roboczymi numerami: Nr 11, o planowanej powierzchni użytkowej wynoszącej: 120 m2, który zostanie wybudowany na działce o nr 89/21, Nr 12, o planowanej powierzchni użytkowej wynoszącej: 104 m2, który zostanie wybudowany na działce o nr 89/20, Nr 13, o planowanej powierzchni użytkowej wynoszącej: 104 m2, który zostanie wybudowany na działce o nr 89/19, Nr 14, o planowanej powierzchni użytkowej wynoszącej: 104 m2, który zostanie wybudowany na działce o nr 89/18, Nr 15, o planowanej powierzchni użytkowej wynoszącej: 120 m2, który zostanie wybudowany na działce o nr 89/17, Nr 16, o planowanej powierzchni użytkowej wynoszącej: 120 m2, który zostanie wybudowany na działce o nr 89/23, Nr 17, o planowanej powierzchni użytkowej wynoszącej: 104 m2, który zostanie wybudowany na działce o nr 89/24, Nr 18, o planowanej powierzchni użytkowej wynoszącej: 104 m2, który zostanie wybudowany na działce o nr 89/25, Nr 19, o planowanej powierzchni użytkowej wynoszącej: 104 m2, który zostanie wybudowany na działce o nr 89/26, Nr 20, o planowanej powierzchni użytkowej wynoszącej: 120 m2, który zostanie wybudowany na działce o nr 89/27 wraz z zewnętrzną instalacją kanalizacji sanitarnej oraz z infrastrukturą - kostką brukową na podjazdach do budynków (tj. po 2 (dwa) miejsca parkingowe w garażu oraz na podjeździe przed każdym z ww. domów mieszkalnych), lub dwa miejsca postojowe na zewnątrz.
--	---

		Każdy z ww. domów będzie usytuowany na odrębnej działce powstałej z podziału nieruchomości stanowiącej działkę nr 89/1 i stanowić będzie wydzieloną nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, dla których to nieruchomości zostaną założone odrębne księgi wieczyste.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	budynki w zabudowie szeregowej nr 11, 12, 13, 14, 15,16,17,18,19,20 połączone ze sobą w ramach Zadania Inwestycyjnego.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	pomiaru powierzchni domów jednorodzinnych dokonane zostaną według polskiej normy PN-ISO 9836:2022-07 oraz obowiązującego prawa budowlanego	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	NIE DOTYCZY
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	Umowa otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego zawarta dnia 11 kwietnia 2025 roku pomiędzy Deweloperem, a Bankiem Spółdzielczym w Halinowie.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Halinowie	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	I ETAP- do dnia 17.03.2025r. Tymczasowe ogrodzenie placu budowy, przygotowanie dokumentacji, pozwolenia na budowę. Zagospodarowanie placu budowy, wykonanie wykopu, podejścia instalacji pod ławami, wykonanie fundamentów, zasypek, podkład z betonu chudego – 20% II ETAP – do dnia 31.03.2025r. Ściany zewnętrzne parteru, strop nad parterem, schody żelbetowe, ściany zewnętrzne pierwszego piętra, ściany szczytowe wraz z wieńcami pod konstrukcję dachu – 20% III ETAP – do dnia 15.04.2025r. Konstrukcja dachu, ściany działowe 100%, montaż pokrycia dachowego 100%, montaż okien 90%, – 15% IV ETAP– do dnia 30.09.2025r. Instalacje sanitarne wewnętrzne 50%, instalacje elektryczne bez osprzętu, tynki 100%, ocieplenie stropu poddasza, wykonanie elewacji styropianowej 90%, montaż okien 100%, posadzki- 15%	

*Niepotrzebne skreślić.

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.

	V ETAP – do dnia 26.10.2025r. Instalacje sanitarne 100%, Montaż drzwi wejściowych oraz bram garażowych, montaż tablic rozdzielczych, wykonanie elewacji styropianowej 100% – 20% VI ETAP – do dnia 31.12.2025r. Wykonanie podjazdów i chodników, montaż ogrodzeń, bramy wjazdowej i furtki, montaż balustrad okiennych, zakończenie wszystkich prac potwierdzone wpisem kierownika budowy – 10%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena podlega waloryzacji w przypadku zmiany stawki podatku VAT.

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w następujących przypadkach: 1) jeżeli niniejsza umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 lub w art. 36 Ustawy; 2) jeżeli informacje zawarte w niniejszej 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; 3) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy, 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; 4) jeżeli informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu podpisania niniejszej umowy deweloperskiej; 5) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy; W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1) – 5) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia 6) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę prawa o którym mowa w art. 1 Ustawy, w terminie określonym w niniejszej umowie; przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy Nabywca wyznaczy 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 niniejszej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia, której wysokość będzie równa wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie liczonych od Ceny, od dnia, w którym upłynął termin na przeniesienie na Nabywcę prawa o którym mowa w art. 1 Ustawy, do dnia odstąpienia od umowy deweloperskiej bądź przeniesienia na Nabywcę prawa o którym mowa w art. 1 Ustawy 7) w przypadku gdy Deweloper nie zawsze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy;

	Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej 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; Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie; Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11; 11) w przypadku stwierdzenie przez rzeczoznawcę wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15; 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe; 13) w przypadku gdy: - zmiana powierzchni przekroczy 2 % w stosunku do powierzchni użytkowej wskazanej w umowie deweloperskiej, - cena całkowita ulegnie zwiększeniu, w przypadku wzrostu powierzchni użytkowej wskazanej w umowie deweloperskiej, Cena całkowita nie ulegnie zmniejszeniu w przypadku zmniejszenia powierzchni użytkowej wskazanej w umowie deweloperskiej, Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 7 (siedmiu) dni kalendarzowych od dnia otrzymania przez Nabywcę zawiadomienia o zmianie powierzchni użytkowej oraz o zmianie całkowitej ceny, nie później jednak niż w terminie do dnia, do którego ma nastąpić podpisanie przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym 14) w przypadku zmiany ceny na skutek zmiany stawki podatku VAT. W przypadku wystąpienia konieczności dokonania dopłat przez Nabywcę, Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 14 (czternastu) dni kalendarzowych od otrzymania przez Nabywcę zawiadomienia o odpowiedniej korekcie ceny sprzedaży, nie później jednak niż w terminie do dnia, do którego ma nastąpić zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia wynikającego z niniejszej umowy i jest ono złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w niniejszej umowie deweloperskiej, 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 Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej
--	--

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

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

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio 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,
- 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,
- 5) projektem budowlanym;
- 6) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 7) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;

II. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Spółdzielczym w Halinowie, 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 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

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

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

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 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177). 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	 zł (słownie: złotych)
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	104 m2
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 zł (słownie: /100 złotych)
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	31.01.2026 r.

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	Technologia tradycyjna murowana z elementami żelbetowymi (słupy, stropy)
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	jak w załączniku nr 1 (standard wykonania budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej)
	Liczba lokali w budynku	1
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	2 (jedno wewnętrzne, jedno zewnętrzne lub dwa zewnętrzne)
	Dostępne media w budynku	Instalacja elektryczna, woda, prąd, kanalizacja, c.o
	Dostęp do drogi publicznej	Wszystkie działki będą posiadały dostęp do drogi publicznej tj. dz. nr ew. 190, ulicy Wiosennej. Dokonując podziału działki 89/1 wydzielono działkę nr 89/22 o pow. 0,0220 ha, która to stanowić będzie drogę wewnętrzną bezpośrednio przylegającą do drogi publicznej tj. dz. nr ew. 89/5 oraz 190, ulicy Wiosennej, następnie Deweloper ustanowi na ww. nieruchomości stanowiącej drogę wewnętrzną - na rzecz każdego doczesnych właścicieli działek nr 89/21, 89/20, 89/19, 89/18, 89/17, 89/23, 89/24, 89/25, 89/26, 89/27 na których będą usytuowane domy jednorodzinne wybudowane w ramach przedsięwzięcia Deweloperskiego pod nazwą Osiedle Wiosenny Zakątek Etap II - nieodpłatną i na czas nieoznaczony służebność gruntową polegającą na prawie przejścia, przejazdu i przeprowadzania mediów przez ww. nieruchomość.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	NIE DOTYCZY	

Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Standard wykonania i wykończenia budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej zgodny z zał. nr 1. Powierzchnia i układ pomieszczeń budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej zgodny z zał. nr 2 (rzuty parteru i piętra)
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	NIE DOTYCZY
Data ustanowienia odrębnej własności domu mieszkalnego	NIE DOTYCZY
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	NIE DOTYCZY
Cenę domu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	NIE DOTYCZY
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności domu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	31.01.2026

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Standard prac wykończeniowych.
2. Rzuty kondygnacji z zaznaczeniem domu mieszkalnego.
3. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
4. Uchwała Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 27 lutego 2020 r., nr XV.141.2020w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Mińsk Mazowiecki, obejmującego etap „A4” – tereny położone w miejscowościach: Karolina i Wólka Mińska
5. Pismo Wójta Gminy Mińsk Mazowiecki sygn. RI.6724.1.27.2025.UM
6. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji.