Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu: 26.10.2026

PROSPEKT INFORMACYJNY PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
POD NAZWĄ „Platanove" w Ciechanowie

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	**NOVDOM 20 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** **KRS: 0001222617**	
Adres	Siedziba spółki: ul. Żwirki i Wigury 15 B lok. 2, 06-300 Przasnysz Adres biura sprzedaży: ul. Harcerska 8/U1, 06-400 Ciechanów	
Numer NIP i REGON	**NIP 7611574998**	**REGON 543950103**
Numer telefonu	+48 23 323 32 42	
Adres poczty elektronicznej	ciechanow@novdom.pl ; novdom@novdom.pl	
Numer faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.novdom.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA NOVDOM 20 Sp. z o.o. jest spółką celową wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców KRS w dniu 9 lutego 2026 r.	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	brak
Data rozpoczęcia	brak
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	brak
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	brak
Data rozpoczęcia	brak
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	Brak
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE	
Adres	Brak
Data rozpoczęcia	Brak
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	Brak
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie prowadzono/nie prowadzi się przeciwko deweloperowi postępowań egzekucyjnych na kwotę powyżej 100.000,00 zł.

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIADEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego1)	ul. Karola Szwanke w Ciechanowie, działki ewidencyjne nr 4801/16, 4801/18, 4802/5, 4802/6 i 4803/6, obręb ewidencyjny nr 0020 SCALENIE jednostka ewidencyjna 140201_1 Ciechanów – miasto,
Numer księgi wieczystej	PL1C/00066503/8
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	Nie dotyczy
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	W otoczeniu inwestycji występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obiekty oświatowe i usługowe oraz tereny niezabudowane. W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się drogi gminne i wewnętrzne o nawierzchni bitumicznej. W promieniu 1 km nie występują autostrady ani drogi ekspresowe oraz nie są planowane nowe drogi ani linie kolejowe. W pobliżu: • budynki mieszkalne wielorodzinne – w odległości ok. 32–36 m, • Miejskie Przedszkole nr 2 – w odległości ok. 34 m, • transformator – w odległości ok. 83 m, • paczkomat – w odległości ok. 112 m, • nieruchomość, na której zinwentaryzowano wyroby zawierające azbest wymagające ponownej oceny – w odległości ok. 169 m, • sklep Żabka – w odległości ok. 173 m, • zbiornik – w odległości ok. 231 m, • Szkoła Podstawowa nr 4 – w odległości ok. 251 m, • sklep Lewiatan – w odległości ok. 275 m, • linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia – w odległości ok. 465 m, • droga krajowa klasy głównej ruchu przyspieszonego – w odległości ok. 470 m, • sklep Dino – w odległości ok. 470 m, • sklep Biedronka – w odległości ok. 629 m, • salon samochodowy, stacja kontroli pojazdów i warsztat – w odległości ok. 688 m, • stacje paliw – w odległości od ok. 734 m, • tereny kolejowe – w odległości ok. 780 m, • oczyszczalnia ścieków – w odległości ok. 909 m, • tory kolejowe – w odległości od ok. 960 m, • cmentarz – w odległości ok. 997 m *Podane odległości mierzone są w linii prostej.

	Brak szczególnych uwarunkowań lokalizacyjnych wynikających z istniejącego sposobu użytkowania terenów sąsiednich. W bezpośrednim sąsiedztwie nie występują strefy ochronne ani obiekty powodujące istotne uciążliwości.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan Ogólny	Rada Miasta Ciechanów podjęła Uchwałę nr 251/XXV/2026 z dnia 28 maja 2026 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego Gminy Miejskiej Ciechanów.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała nr 629/XLVI/2018 Rady Miasta Ciechanów z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „SZWANKE" w Ciechanowie (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2018 r. poz. 9386).
	Miejscowy plan rewitalizacji	Nie dotyczy
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy
	Inne4)	Nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	2MW – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej Dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych z możliwością lokalizacji usług w parterach oraz obiektów i elementów towarzyszących, takich jak parkingi, dojazdy, dojścia, mała architektura, zieleń urządzona, a także sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych oraz garaży wolnostojących. 4ZI – teren zieleni izolacyjnej Teren przeznaczony pod ogólnodostępną zieleń niską i wysoką, towarzyszącą drodze lokalnej. Dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej; zakazuje się lokalizacji budynków, stanowisk postojowych, zjazdów z dróg oraz wolnostojących stacji transformatorowych.
	Maksymalna intensywność zabudowy	2MW – 1,2 4ZI – nie dotyczy.
	Minimalna intensywność zabudowy	2MW – 0,5; 4ZI – nie dotyczy.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Plan nie określa.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	2MW – 30% powierzchni działki budowlanej; 4ZI – zakaz lokalizacji budynków.

	Maksymalna wysokość zabudowy	2MW – 15 m dla budynków, 17 m dla masztów i słupów oraz 5 m dla obiektów małej architektury; 4ZI – 7 m dla masztów i słupów oraz 3 m dla obiektów małej architektury.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	2MW – 25%; 4ZI – 65%.
	Forma dachów	2MW – dachy płaskie lub dachy strome o kącie nachylenia połaci do 35° 4ZI – nie dotyczy
	Maksymalna szerokość elewacji	Plan nie określa.
	Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych	2MW – 2500 m^2 4ZI – plan nie określa
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2MW – minimum 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny. W przypadku lokalizacji usług w parterze budynku należy zapewnić dodatkowo minimum 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej usług oraz 1 miejsce postojowe na 3 osoby zatrudnione. Do wymaganej liczby miejsc postojowych wlicza się miejsca w garażu; 4ZI – zakaz lokalizacji stanowisk postojowych.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nakazuje się zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu lub zanieczyszczenia powietrza poza granicami działki inwestora.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy – plan nie wyznacza obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy – obszar nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej oraz nie występują na nim obiekty ani obszary wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w gminnej ewidencji zabytków.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy – plan nie wyznacza takich terenów ani obiektów.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa komunikacyjna dla terenu 2MW poprzez zjazdy z terenów dróg oznaczonych symbolami 7KDD i 4 KDL

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zgodnie z § 12 pkt 1–6 MPZP ustala się: 1. docelowe wyposażenie terenu w sieci: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetyczną, gazową, ciepłowniczą i telekomunikacyjną; 2. budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz utrzymanie istniejącego uzbrojenia terenu z możliwością jego modernizacji, rozbudowy i przebudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi; 3. realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przed realizacją zabudowy albo równocześnie z realizacją zabudowy i zagospodarowania terenu; 4. realizację planowanych przewodowych sieci infrastruktury technicznej jako sieci podziemnych, poprzez przedłużenie sieci istniejących w sąsiedztwie, z zachowaniem pozostałych ustaleń MPZP i przepisów odrębnych; 5. realizację urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem wymaganych wzajemnych odległości pomiędzy sieciami; 6. w przypadku kolizji istniejących urządzeń nadziemnych lub podziemnych z planowanym zagospodarowaniem dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę, zgodnie z przepisami odrębnymi.
		W zakresie zaopatrzenia w wodę – zgodnie z § 12 pkt 7 MPZP: 1. ustala się zaopatrzenie w wodę, w tym również na cele przeciwpożarowe, z miejskiej sieci wodociągowej realizowanej wzdłuż projektowanych ulic; 2. średnica przewodu, z którego realizowane będą przyłącza, powinna wynosić minimum Ø160; 3. projektowane sieci wodociągowe powinny tworzyć układy pierścieniowe, łączące istniejące sieci w ul. Karola Szwanke, ul. Rzeczkowskiej i ul. Marii Ranieckiej; 4. każda działka powinna posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodnie z funkcją i sposobem zagospodarowania działki. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych – zgodnie z § 12 pkt 8 MPZP: 1. ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych poprzez zbiorczą sieć

		kanalizacji sanitarnej do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej; 2. średnica kanału sanitarnego, do którego realizowane będą przyłącza, powinna wynosić minimum Ø200. W zakresie odprowadzania wód opadowych – zgodnie z § 12 pkt 9 MPZP: 1. wody opadowe z powierzchni utwardzonych na terenach zabudowanych oraz z terenów ulic należy odprowadzać do istniejącego miejskiego systemu kanalizacji deszczowej o średnicy minimum Ø300 albo zagospodarować we własnym zakresie, zgodnie z przepisami odrębnymi. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną – zgodnie z § 12 pkt 11 MPZP: 1. ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną oraz oświetlenie ulic poprzez elektroenergetyczną sieć kablową, zgodnie z indywidualnymi warunkami właściwego zarządcy sieci; 2. dopuszcza się realizację stacji transformatorowych każdego typu, w tym stacji kontenerowych oraz wbudowanych w budynki. W zakresie zaopatrzenia w gaz – zgodnie z § 12 pkt 12 MPZP: 1. ustala się zaopatrzenie w gaz ziemny poprzez rozbudowę istniejącej sieci gazowej, na zasadach uzgodnionych z zarządcą sieci; 2. typowa średnica gazociągu średniego ciśnienia powinna wynosić minimum Ø32. W zakresie zaopatrzenia w ciepło – zgodnie z § 12 pkt 13 MPZP: 1. ustala się zaopatrzenie w ciepło systemowe z miejskiej sieci ciepłowniczej; 2. dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych proekologicznych źródeł ciepła. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej – zgodnie z § 12 pkt 14 MPZP: 1. ustala się zabezpieczenie łączy telekomunikacyjnych z sieci administrowanych przez różnych operatorów; 2. sieci telekomunikacyjne należy realizować jako kablowe podziemne albo w technologii bezprzewodowej.

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	Przeznaczenie terenu	Występowanie miejscowych planów w odległości do 100 m od granicy terenu przedsięwzięcia deweloperskiego obrazuje mapa pod niniejszym linkiem: LINK DO MAPY. Uchwała nr 629/XLVI/2018 Rady Miasta Ciechanów z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „SZWANKE" w Ciechanowie: MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – zgodnie z § 6 pkt 2; MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zgodnie z § 6 pkt 1;UO – teren usług oświaty – zgodnie z § 6 pkt 3; ZI – tereny zieleni izolacyjnej – zgodnie z § 6 pkt 4; KDP – teren ciągu pieszo-jezdnego z infrastrukturą techniczną – zgodnie z § 6 pkt 5; KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej z infrastrukturą techniczną – zgodnie z § 6 pkt 6; KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej z infrastrukturą techniczną – zgodnie z § 6 pkt 7. Uchwała nr 95/IX/2003 Rady Miasta Ciechanów z dnia 26 czerwca 2003 r. w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanowa – teren budownictwa mieszkaniowego i usług przy ul. Karola Szwanke: KS – tereny komunikacji kołowej – zgodnie z § 5; UO – teren usług oświaty – zgodnie z § 6; US – teren usług sportu – zgodnie z § 7; MN – tereny zabudowy mieszkaniowej – zgodnie z § 8–9.

	Maksymalna intensywność zabudowy	MW – 1,2 – zgodnie z § 17 pkt 4 lit. c Uchwały nr 629/XLVI/2018; MN: · 1,0 dla terenów 8MN i 9MN – zgodnie z § 15 pkt 4 lit. c Uchwały nr 629/XLVI/2018; · 0,4 dla terenów 13MN i 16MN – zgodnie z § 16 pkt 4 lit. c Uchwały nr 629/XLVI/2018; UO – 0,7 – zgodnie z § 19 pkt 3 lit. b Uchwały nr 629/XLVI/2018; ZI – plan nie określa; KDP – plan nie określa; KDD – plan nie określa; KDL – plan nie określa; KS – plan nie określa; UO – plan nie określa; US – plan nie określa; MN – plan nie określa.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Plany nie określają maksymalnej ani minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy. Uchwała nr 629/XLVI/2018 określa wyłącznie ogólne wskaźniki intensywności zabudowy.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	MW – 30% powierzchni działki budowlanej – zgodnie z § 17 pkt 4 lit. a Uchwały nr 629/XLVI/2018; MN: · 40% dla terenów 8MN i 9MN – zgodnie z § 15 pkt 4 lit. a Uchwały nr 629/XLVI/2018; · 25% dla zabudowy wolnostojącej na terenach 13MN i 16MN – zgodnie z § 16 pkt 4 lit. a Uchwały nr 629/XLVI/2018; UO – 40% powierzchni działki budowlanej – zgodnie z § 19 pkt 3 lit. a Uchwały nr 629/XLVI/2018; ZI – zakaz lokalizacji budynków – zgodnie z § 18 pkt 1 lit. c Uchwały nr 629/XLVI/2018; KDP – nie dotyczy; KDD – nie dotyczy; KDL – nie dotyczy; KS – plan nie określa; UO – plan nie określa; US – 20% powierzchni terenu dla obiektów kubaturowych – zgodnie z § 7 pkt 3 Uchwały nr 95/IX/2003; MN – 40% powierzchni działki – zgodnie z § 8 pkt 3 oraz § 9 pkt 6 Uchwały nr 95/IX/2003.

	Maksymalna wysokość zabudowy	MW – 15 m dla budynków, 17 m dla masztów i słupów oraz 5 m dla obiektów małej architektury – zgodnie z § 17 pkt 4 lit. g Uchwały nr 629/XLVI/2018; MN:· dla terenów 8MN i 9MN: 10 m dla budynków, 12 m dla masztów i słupów oraz 3 m dla obiektów małej architektury – zgodnie z § 15 pkt 4 lit. g Uchwały nr 629/XLVI/2018;· dla terenów 13MN i 16MN: 9 m dla budynków mieszkalnych, 12 m dla masztów i słupów oraz 3 m dla obiektów małej architektury – zgodnie z § 16 pkt 4 lit. g Uchwały nr 629/XLVI/2018; UO – 15 m dla budynków, 17 m dla masztów i słupów oraz 5 m dla obiektów małej architektury – zgodnie z § 19 pkt 3 lit. f Uchwały nr 629/XLVI/2018; ZI – 7 m dla masztów i słupów oraz 3 m dla obiektów małej architektury – zgodnie z § 18 pkt 2 lit. b Uchwały nr 629/XLVI/2018; KDP – plan nie określa; KDD – plan nie określa; KDL – plan nie określa; KS – plan nie określa;UO – plan nie określa; US – plan nie określa; MN – maksymalna wysokość kalenicy budynków mieszkalnych 10,5 m ponad poziom istniejącego terenu – zgodnie z § 8 pkt 2 oraz § 9 pkt 1 Uchwały nr 95/IX/2003.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	MW – 25% – zgodnie z § 17 pkt 4 lit. e Uchwały nr 629/XLVI/2018; MN: · 20% dla terenów 8MN i 9MN – zgodnie z § 15 pkt 4 lit. e Uchwały nr 629/XLVI/2018; · 30% dla terenów 13MN i 16MN – zgodnie z § 16 pkt 4 lit. e Uchwały nr 629/XLVI/2018; UO – 25% – zgodnie z § 19 pkt 3 lit. d Uchwały nr 629/XLVI/2018; ZI – 65% – zgodnie z § 18 pkt 2 lit. a Uchwały nr 629/XLVI/2018; KDP – plan nie określa; KDD – plan nie określa; KDL – plan nie określa; 8–11. Uchwała nr 95/IX/2003 nie określa minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

	Minimalna liczba miejsc do parkowania	MW – minimum 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny. Dla usług w parterze dodatkowo minimum 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej usług oraz 1 miejsce na 3 osoby zatrudnione – zgodnie z § 17 pkt 4 lit. h–i Uchwały nr 629/XLVI/2018; MN – minimum 2 miejsca dla budynku z jednym lokalem albo 3 miejsca dla budynku z dwoma lokalami. Dla usług dodatkowo minimum 2 miejsca na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług – zgodnie z § 15 pkt 4 lit. h–i oraz § 16 pkt 4 lit. h–i Uchwały nr 629/XLVI/2018; UO – minimum 1 miejsce na każde 30 m^2 powierzchni pomieszczeń do nauki oraz minimum 1 miejsce dla pojazdów z kartą parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc postojowych – zgodnie z § 19 pkt 3 lit. g–h Uchwały nr 629/XLVI/2018; ZI – zakaz lokalizacji stanowisk postojowych – zgodnie z § 18 pkt 1 lit. c Uchwały nr 629/XLVI/2018; KDP – plan nie określa; KDD – plan nie określa; KDL – plan nie określa; KS – plan nie ustala minimalnej liczby miejsc; UO – plan dopuszcza do 15 miejsc postojowych, lecz nie określa ich minimalnej liczby – zgodnie z § 6 pkt 2 Uchwały nr 95/IX/2003; US – należy przewidzieć teren umożliwiający doraźne zaparkowanie około 50 samochodów podczas imprez – zgodnie z § 7 pkt 2 Uchwały nr 95/IX/2003; MN – należy zapewnić miejsca postojowe w granicach działki w liczbie wynikającej z jej funkcji; plan nie określa wartości minimalnej – zgodnie z § 8 pkt 9 oraz § 9 pkt 8 Uchwały nr 95/IX/2003.
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	Nie dotyczy
	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
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	wysokość zabudowy	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym6), zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Występowanie miejscowych planów w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim obrazuje mapa pod niniejszym linkiem: LINK DO MAPY Uchwała nr 44/V/2002 Rady Miasta Ciechanów z dnia 29 maja 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy osiedlami „Jeziorko" i „40-lecia" w Ciechanowie; Uchwała nr 95/IX/2003 Rady Miasta Ciechanów z dnia 26 czerwca 2003 r. w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanowa – teren budownictwa mieszkaniowego i usług przy ul. Karola Szwanke; Uchwała nr 40/IV/11 Rady Miasta Ciechanów z dnia 27 stycznia 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Płońska–Sońska" w Ciechanowie; Uchwała nr 245/XX/2012 Rady Miasta Ciechanów z dnia 28 czerwca 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Malinowa" w Ciechanowie; Uchwała nr 281/XXIV/2012 Rady Miasta Ciechanów z dnia 25 października 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szczurzynek" w Ciechanowie; Uchwała nr 479/XL/2014 Rady Miasta

		Ciechanów z dnia 26 marca 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Orylska" w Ciechanowie; Uchwała nr 575/XLIX/2014 Rady Miasta Ciechanów z dnia 13 listopada 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kolonijna" w Ciechanowie; Uchwała nr 629/XLVI/2018 Rady Miasta Ciechanów z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „SZWANKE" w Ciechanowie.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	W promieniu 1 km od terenu przedsięwzięcia zidentyfikowano decyzję o warunkach zabudowy, znak sprawy WPP.6730.348.2025, dotyczącą budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi – do 7 budynków – na działce nr ewid. 4715/5 oraz częściach działek nr ewid. 4716 i 4715/4, obręb 20 – Scalenie, w rejonie ul. Świętego Franciszka w Ciechanowie.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, znak WGOŚ-ZM.6220.10.2024, dla przedsięwzięcia polegającego na budowie obiektów „Innowacyjnego ciągu przetwarzania odpadów polietylenowych" przy ul. Tysiąclecia, na działce nr ewid. 92/7, obręb Szczurzyn, wydana w dniu 2 marca 2026 r. Ponadto prowadzone jest postępowanie, znak WGOŚ-ZM.6220.19.2025, w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, infrastrukturą techniczną, wewnętrznym układem komunikacyjnym i miejscami postojowymi na działce nr ewid. 449, obręb Niechodzin-Bielin.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie stwierdzono obszarów ograniczonego użytkowania obejmujących teren przedsięwzięcia ani jego otoczenie w promieniu 1 km.
	miejscowych planach odbudowy	Nie stwierdzono obowiązujących miejscowych planów odbudowy obejmujących teren przedsięwzięcia ani obszar w promieniu 1 km.

	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	W zachodniej części obszaru analizowanego w promieniu 1 km występują obszary zagrożenia powodziowego związane z rzeką Łydynią, wskazane na mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego. Teren przedsięwzięcia znajduje się poza zasięgiem tych obszarów.
	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	Nie stwierdzono wydanej decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dotyczącej terenu przedsięwzięcia ani inwestycji mogącej mieć istotne znaczenie dla przedsięwzięcia w promieniu 1 km.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie stwierdzono decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej dotyczącej terenu przedsięwzięcia ani obszaru w promieniu 1 km.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie stwierdzono decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego dotyczącej terenu przedsięwzięcia ani obszaru w promieniu 1 km.
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie stwierdzono decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych dotyczącej terenu przedsięwzięcia ani obszaru w promieniu 1 km.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie stwierdzono decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej dotyczącej terenu przedsięwzięcia ani obszaru w promieniu 1 km.
	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 378/2026 z dnia 04.08.2026 r., wydana przez Starostę Ciechanowskiego.	
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 budowy: 30.10.2026 Zakończenie budowy: 30.01.2029 Przekazanie lokali w posiadanie nabywcom: 30.04.2029	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Nie dotyczy
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Ostateczny pomiar powierzchni Lokalu mieszkalnego zostanie dokonany po jego wybudowaniu, w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa, przy zastosowaniu normy PN-ISO 9836: 2022-07 „Właściwości użytkowe w budownictwie – Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych" i opisanymi poniżej zasadami: a) powierzchnia użytkowa Lokalu mieszkalnego jest obliczana w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku (to jest z dokładnością do 0,01 m^2); b) pomiar powierzchni wykonuje się na poziomie podłogi kondygnacji, w świetle wykończonych przegród budowlanych wewnętrznych lub zewnętrznych (czyli razem z tynkami i okładzinami); c) do powierzchni użytkowej Lokalu mieszkalnego nie są wliczane powierzchnie otworów na drzwi i okna oraz nisze w elementach zamykających; d) do powierzchni użytkowej Lokalu mieszkalnego nie są wliczane powierzchnie znajdujące się pod elementy nadającymi się do demontażu, to jest ścianki działowe.	

Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki inwestora – 10% Wpłaty nabywców- 90%
	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 Gwarancyjny7)	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Zgodnie z art. 5 pkt 9 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (dalej jako: **„Ustawa"**) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy - należący do dewelopera rachunek powierniczy, o którym mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, z późn. zm.), służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej albo w jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 Ustawy, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonym w jednej z tych umów; Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek. Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, z wyjątkiem kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów ostatniego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz: a) ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego albo b) ceny lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego albo domu jednorodzinnego i lokalu użytkowego - w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 2 lub 4 Ustawy. Bank zgodnie z art. 17 Ustawy dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego przed wypłatą środków pieniężnych Deweloperowi. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera Zgodnie z art. 9 ust. 1 oraz art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego Deweloper jest obowiązany niezwłocznie zawrzeć z innym bankiem umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank, przy czym nowa umowa dotyczy prowadzenia mieszkaniowego rachunku powierniczego tego samego rodzaju.	

Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Ostrowi Mazowieckiej
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Według załącznika nr 6

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	**Cena nie podlega waloryzacji.** **I. Zmiana ceny w przypadku zmiany stawki podatku VAT** 1. Cena została ustalona w oparciu o stawkę podatku od towarów i usług (VAT) obowiązującą w dniu zawarcia niniejszej Umowy. O ewentualnej zmianie stawki VAT Deweloper poinformuje Nabywcę na adres e-mail podany w Umowie przez Nabywcę lub formie pisemnej niezwłocznie po zaistnieniu takiej zmiany. 2. Jeśli po podpisaniu umowy deweloperskiej dojdzie do zmiany stawki podatku VAT w stosunku do przedmiotów sprzedaży objętych umową deweloperską: a) jeśli dojdzie do obniżenia stawki VAT, pozostałe do zapłaty kwoty na poczet Ceny ulegną odpowiedniemu zmniejszeniu, o różnicę wynikającą z tej obniżki. W przypadku powstania nadpłaty, Deweloper zwróci różnicę z niej wynikającą Nabywcy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zaistnienia, na rachunek bankowy Nabywcy podany w umowie deweloperskiej oraz wystawi korygującą fakturę VAT. b) jeśli dojdzie do podwyższenia stawki VAT, Deweloper będzie uprawniony do podwyższenia nieuiszczonej jeszcze części Ceny w wysokości wynikającej z podwyższenia stawki VAT, zgodnie z poniższym punktem. c) jeśli Deweloper wskaże Nabywcy, że korzysta z uprawnienia do podwyższenia Ceny, zgodnie z pkt. b) powyżej, to poinformuje o tym Nabywcę pisemnie listem poleconym. Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy, w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia, w którym Deweloper poinformował Nabywcę o podwyższeniu Ceny. d) jeśli Nabywca nie odstąpi od umowy deweloperskiej, to Nabywca dokona dopłaty do Ceny, przy płatności kolejnych części Ceny, przed dokonaniem odbioru Lokalu, a tak ustalona Cena zostanie uwzględniona w Umowie przeniesienia własności Lokalu mieszkalnego. **II. Zmiana ceny w przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy projektowaną powierzchnią użytkową Lokalu mieszkalnego, a jego powierzchnią użytkową ustaloną po jego ostatecznym pomiarze** 1. W przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy projektowaną powierzchnią użytkową Lokalu mieszkalnego, a jego powierzchnią użytkową ustaloną po jego ostatecznym pomiarze, o którym mowa w umowie deweloperskiej, w sytuacji gdy: a) powierzchnia użytkowa ustalona po ostatecznym pomiarze będzie większa od projektowanej powierzchni użytkowej Lokalu mieszkalnego, Cena zostanie powiększona w oparciu o cenę 1,00 m^2 (jednego metra kwadratowego) Lokalu mieszkalnego określoną w tej umowie za każdy pełen dodatkowy metr kwadratowy powierzchni użytkowej Lokalu mieszkalnego; w przypadku niepełnych metrów kwadratowych kwota, o którą zostanie powiększona Cena zostanie obliczona proporcjonalnie, b) powierzchnia użytkowa ustalona po ostatecznym pomiarze będzie mniejsza od projektowanej powierzchni użytkowej Lokalu mieszkalnego, Cena zostanie obniżona w oparciu o cenę 1,00 m^2 (jednego metra kwadratowego) Lokalu mieszkalnego określoną w umowie deweloperskiej za każdy pełen brakujący metr kwadratowy powierzchni użytkowej Lokalu mieszkalnego; w przypadku niepełnych metrów kwadratowych kwota, o którą zostanie pomniejszona Cena zostanie obliczona proporcjonalnie, 2. w przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni użytkowej Lokalu mieszkalnego większej niż 2 % (dwa procent) między powierzchnią użytkową wskazaną w tej umowie, a powierzchnią użytkową lokalu ustaloną po ostatecznym pomiarze, o którym mowa w umowie deweloperskiej, Nabywcy przysługuje umowne prawo odstąpienia od

	umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternaście) dni od dnia zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o tej zmianie, 3. uprawnienie do odstąpienia od umowy deweloperskiej nie przysługuje Nabywcy, jeżeli ostateczna powierzchnia użytkowa Lokalu mieszkalnego ustalona po ostatecznym pomiarze, o którym mowa powyżej w §2 ust. 4 niniejszej umowy będzie mniejsza lub większa niż powierzchnia użytkowa wskazana w tej umowie na skutek wykonanych na wniosek Nabywcy zmian lokatorskich, 4. w przypadku zmniejszenia powierzchni użytkowej Lokalu mieszkalnego, o którym mowa powyżej i nieodstąpienia od umowy deweloperskiej przez Nabywcę, ostatnia cześć Ceny zostanie odpowiednio zmniejszona, a w przypadku gdyby Cena została już w całości zapłacona Deweloper zwróci Nabywcy kwotę, o którą pomniejszono Cenę w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia zawiadomienia Nabywcy o zmianie Ceny, 5. w przypadku zwiększenia powierzchni użytkowej Lokalu mieszkalnego, o którym mowa powyżej i nieodstąpienia od umowy deweloperskiej przez Nabywcę, ostatnia część Ceny zostanie odpowiednio zwiększona, a w przypadku gdyby Cena została już w całości zapłacona Nabywca zapłaci kwotę, o którą powiększono Cenę w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia zawiadomienia Nabywcy o zmianie Ceny. 6. o zmianie powierzchni Lokalu mieszkalnego i wynikającej z tego zmianie ceny brutto Deweloper zobowiązany jest powiadomić Nabywcę najpóźniej na 14 (czternaście) dni przed odbiorem Lokalu mieszkalnego.

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 zumów, 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. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w terminie 30 dni od jej zawarcia: jeżeli Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy, jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach do niego, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy, jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami, jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym, na podstawie których zawarto niniejszą Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania Umowy, jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą Umowę, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy. 2. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku: a) gdy Deweloper nie przeniesie na Nabywcę prawa własności Lokalu mieszkalnego, w terminie określonym w § 4 ust. 1 Umowy. W takim przypadku, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy, Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120-dniowy termin, licząc od dnia doręczenia zawiadomienia, na zawarcie Umowy przeniesienia własności Lokalu mieszkalnego, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu, będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy, b) gdy Deweloper nie zawrze nowej umowy o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Nowej ustawy. W takim przypadku Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Nowej ustawy, c) 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, d) niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie. W takim przypadku Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej Umowy po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy, e) nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy, f) stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy, g) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe. 3. W przypadkach, gdy w ust. 2 powyżej nie określono terminu na złożenia oświadczenia o odstąpieniu, Nabywca może od umowy deweloperskiej odstąpić najpóźniej do dnia zawarcia umowy przeniesienia własności Lokalu mieszkalnego. 4. Nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej w przypadku **wystąpienia różnicy w powierzchni użytkowej Lokalu** mieszkalnego większej niż 2 % (dwa procent) między powierzchnią użytkową wskazaną w tej umowie, a powierzchnią użytkową lokalu ustaloną po ostatecznym pomiarze, o którym mowa w umowie deweloperskiej, Nabywcy przysługuje umowne prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternaście) dni od dnia zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o tej zmianie. Uprawnienie do odstąpienia od umowy

	deweloperskiej nie przysługuje Nabywcy, jeżeli ostateczna powierzchnia użytkowa Lokalu mieszkalnego ustalona po ostatecznym pomiarze, o którym mowa w umowie deweloperskiej będzie mniejsza lub większa niż powierzchnia użytkowa wskazana w umowie deweloperskiej na skutek wykonanych na wniosek Nabywcy zmian lokatorskich 5. Nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej, jeśli Deweloper wskaże Nabywcy, że korzysta z uprawnienia do podwyższenia Ceny, w przypadku, gdy po podpisaniu umowy deweloperskiej dojdzie do **zmiany stawki podatku VAT w stosunku do przedmiotów sprzedaży** objętych tym aktem, to poinformuje o tym Nabywcę pisemnie listem poleconym. Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy, w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia, w którym Deweloper poinformował Nabywcę o podwyższeniu Ceny. 6. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku: a) niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej zgodnie z umową deweloperską, 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, 7. w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego umowy przeniesienia własności Lokalu mieszkalnego, pomimo dwukrotnego doręczenia Nabywcy wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.
INNE INFORMACJE	

I. Informacja:

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 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, 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 Bank Spółdzielczy w Ostrowi Mazowieckiej, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

– ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Bank Spółdzielczy w Ostrowi

Mazowieckiej

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

– limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej

restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, 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,
– Bank Spółdzielczy w Ostrowi Mazowieckiej 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.

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.
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.
5) W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację "Brak planu".
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.
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.
* Niepotrzebne skreślić.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena lokalu mieszkalnego **nr [...]** wynosi: **[...] zł brutto.**	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego **nr [...]** wynosi: **[...] m^2**	
Cena m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena m^2 powierzchni lokalu mieszkalnego **nr [...]** wynosi: **[...] zł brutto.**	
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	Przeniesienie prawa własności lokalu mieszkalnego nastąpi do dnia **30.08.2029**	
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	5 kondygnacji nadziemnych oraz 1 kondygnacja podziemna.
	Technologia wykonania	Określa załącznik nr **5** Standard Zadania inwestycyjnego
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Określa załącznik nr **5** Standard Zadania inwestycyjnego
	Liczba lokali w budynku	70 lokali mieszkalnych.
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	105 miejsc postojowych, w tym: – 45 miejsc postojowych w garażu podziemnym, w tym 12 miejsc postojowych z zależnym boksem na jednoślad – 60 miejsc postojowych na terenie inwestycji, w tym 2 miejsca przeznaczone dla osób z niepełnosprawnościami;
	Dostępne media w budynku	Energia elektryczna, woda, kanalizacja sanitarna, ogrzewanie i ciepła woda użytkowa z sieci ciepłowniczej oraz instalacje teletechniczne.
	Dostęp do drogi publicznej	Dostęp do drogi publicznej zapewniony poprzez projektowany układ komunikacji wewnętrznej oraz zjazd z drogi publicznej.

Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal mieszkalny oznaczony **nr [...]** usytuowany jest na **[...]** kondygnacji w godnie z **załącznikiem graficznym nr 1.**
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Lokal mieszkalny oznaczony **nr [...]** o projektowanej powierzchni **[...]** **m^2**, składa się z następujących pomieszczeń: […]. Układ pomieszczeń został określony w **załączniku nr 7**. Zakres i standard prac wykończeniowych w lokalu mieszkalnym określa **załącznik nr 5** - Standard Przedsięwzięcia Deweloperskiego
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Do dnia 30.08.2029
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Do dnia 30.08.2029
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy

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).
4. Plan zagospodarowania terenu Przedsięwzięcia Deweloperskiego
5. Standard Przedsięwzięcia Deweloperskiego
6. Harmonogram Przedsięwzięcia Deweloperskiego
7. Plan lokalu mieszkalnego
8. Rzut kondygnacji budynku z zaznaczoną Komórką lokatorską
9. Plan miejsc postojowych naziemnych z zaznaczonym miejscem postojowym
10. Plan miejsc postojowych w hali garażowej z zaznaczonym miejscem postojowym/ boksem na jednoślad.
11. Rzut dachu budynku
12. Przewidywane Inwestycje w promieniu 1 km
13. Schemat z częścią elewacji budynku z logo Dewelopera
14. *Aneks do Prospektu Informacyjnego - wykaz zmian w Prospekcie Informacyjnym/w załącznikach do Prospektu Informacyjnego, które zostały wprowadzone po doręczeniu Nabywcy Prospektu Informacyjnego a przed podpisaniem niniejszej Umowy. / [Zapis jeżeli zmiany były wprowadzane]