

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Grajewo, dnia 26.05.2025 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	MZ INWESTYCJE ZBIGNIEW ŻACZEK TOMASZ MĘCZKOWSKI S.C.
Adres	Ul. Architektów 20 19-200 Grajewo
Numer NIP i REGON	7191577776 527540398
Numer telefonu	792901723
Adres poczty elektronicznej	tmzzinwestycje@gmail.com
Numer faksu	Brak
Adres strony internetowej dewelopera	www.mzinwestycje.pl

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

Firma MZ INWESTYCJE ZBIGNIEW ŻACZEK TOMASZ MĘCZKOWSKI istnieje od 2024 roku. Jest to druga inwestycja na terenie Grajewa. Jej wspólnicy mają wieloletnie doświadczenie w działalności deweloperskiej prowadzonej w województwie dolnośląskim w powiecie wrocławskim, gminie Długołęka.

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Budowa budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego na ul. Architektów (11A i 11B), 19-200 Grajewo
Data rozpoczęcia	12.2023
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	07.10.2024

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	-
Data rozpoczęcia	-
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Ul. Architektów 11A i 11B, 19-200 Grajewo
Data rozpoczęcia	12.2023
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	07.10.2024

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE
---	-----

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	Gmina Grajewo, miejscowość Grajewo, Obręb Grajewo, ul. Dąbrowskiego, działka 2981/3
Numer księgi wieczystej	
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

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

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

<p>Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji wpływających na warunki życia³⁾</p>	<p>W najbliższym otoczeniu inwestycji znajdują się:</p> <p>W najbliższym sąsiedztwie nieruchomości znajdują się użytki rolne na których mogą być prowadzone prace rolnicze.</p> <p>Kościół Rzymskokatolicki Pw. św. Jana Pawła II w Grajewie (około 300 metrów w linii prostej)</p> <p>Stadion miejski w Grajewie (około 300 metrów w linii prostej)</p> <p>Cmentarz Komunalny (około 350 metrów w linii prostej)</p> <p>Sklep „Dino” (około 400 metrów w linii prostej)</p> <p>Sklep „Delikatesy Centrum” (około 550 metrów w linii prostej)</p> <p>Szkoła podstawowa „Zespół szkół miejskich Nr 1” (około 550 metrów w linii prostej)</p> <p>Tory kolejowe (około 600 metrów w linii prostej)</p> <p>Okręgowa stacja kontroli pojazdów (około 650 metrów w linii prostej)</p> <p>Zakład produkcyjny „Agrocentrum” (około 1250 metrów w linii prostej)</p> <p>Zakład Przetwórstwa Mięsnego „Zagłoba” (około 1250 metrów w linii prostej)</p> <p>Spółdzielnia mleczarska „Mlepol” w Grajewie (około 1800 metrów w linii prostej)</p> <p>Zakład produkcyjny „Unirol” (około 1850 metrów w linii prostej)</p> <p>Sklepy wielko powierzchniowe „Intermarche” oraz „Bricomarche” (około 1900 metrów w linii prostej)</p> <p>Zakład produkcyjny „Woodeco” (około 2000 metrów w linii prostej)</p>	
<p>Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	<p>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.</p> <p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego</p> <p>Miejscowy plan rewitalizacji</p> <p>Miejscowy plan odbudowy</p> <p>Inne⁴⁾</p>	<p>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo:</p> <p>Uchwała Nr. 75/XV/99 z dnia 29 grudnia 1999 roku wraz ze zmianami uchwalonymi:</p> <p>*Uchwałą Nr. XXI/119/08 z dnia 11 kwietnia 2008 roku</p> <p>*Uchwałą Nr. XXI/140/12 z dnia 25 kwietnia 2012 roku</p> <p>https://bip.um.grajewo.pl/stud_uwar_i_kier_zag_o.html</p> <p>https://starostwograjewo.geoportal2.pl/map/ww/w/mapa.php?CFGF=wms&mylayers=+granice+OSM+&INFO=start</p> <p>Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</p>
<p>Ustalenia obowiązującego</p>	<p>Przeznaczenie terenu.</p>	<p>Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna</p>

<p>miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym.</p> <p>Na powyższym terenie brak jest planu zagospodarowania, budowa realizowana jest w oparciu o warunki zabudowy</p>	<p>Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy.</p>	<p>Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 0,24</p>
	<p>Maksymalna wysokość zabudowy.</p>	<p>Wysokość w kalenicy: do max. 8m Ilość kondygnacji nadziemnych: max 1</p>
	<p>Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej.</p>	<p>Powierzchnia biologicznie czynna: do min. 0,6</p>
	<p>Minimalna liczba miejsc do parkowania.</p>	<p>Jedno miejsce parkingowe do każdego lokalu mieszkalnego.</p>
	<p>Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu</p>	<p>Warunki ochrony środowiska, zdrowia i życia ludzi , przyrody i krajobrazu, gruntów rolnych i leśnych: a) Planowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogąącym znacząco oddziaływać na środowisko – zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz.1839); b) planowana inwestycja winna być zgodna z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 1973 z późn. zm.) i ustawą z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2021r., poz. 1098 z późn. zm.); c) planowana inwestycja winna być realizowana na warunkach określanych m.in. w przepisach: - ustawy z dnia 07 lipca 1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 2351 z póź. zm.), - rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 1065 z póź. zm.), d) teren objęty wnioskiem położony jest na gruntach sklasyfikowanych jako RVI – grunty orne</p>
<p>Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.</p>	<p>Teren nie jest położony na terenach szczególnego zagrożenia powodziowego.</p>	

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

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

- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (Centralny PortKomunikacyjny),
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycjitarzyszącej,
- 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 igrzybów),
- 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęciawody,
- 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych pozaaglomeracją,
- 6) utworzenia obszaru ograniczonegoużytkowania,
- 7) uznania zabytku za pomnikhistorii,
- 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parkukulturowego,
- 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałówbudowlanych.

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.	Planowana inwestycja nie jest zlokalizowana na terenie historycznego układu urbanistycznego Grajewa, nie znajduje się w gminnej ewidencji zabytków i nie podlega ochronie konserwatorskiej.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Dla terenów inwestycyjnych zlokalizowanych w granicach opracowania docelowo przewiduje się system odprowadzenia ścieków do zbiorczej kanalizacji zakończonej oczyszczalnią ścieków.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Realizacja obsługi komunikacyjnej zgodnie z przepisami szczegółowymi, na warunkach zarządców dróg. Obsługa komunikacyjna – teren posiada dostęp do ulicy Dąbrowskiego poprzez wewnętrzną drogę dojazdową dz. 2981/5 projektowanymi zjazdami. Zabezpieczyć jedno miejsce parkingowe do każdego lokalu mieszkalnego.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej: a) woda – z sieci wodociągowej, projektowane przyłącze dla działek: 2981/3 i 2981/6 – do każdego lokalu mieszkalnego (4 przyłącza wody); b) energia elektryczna – projektowane przyłącze do sieci elektroenergetycznej na warunkach zarządcy sieci, PGE Dystrybucja S.A.; c) zaopatrzenie w energię ciepłą – indywidualne źródło ciepła lub z instalacji pozyskującej energię ciepłą ze źródeł odnawialnych – do każdego lokalu mieszkalnego d) gaz – nie dotyczy e) zaopatrzenie w środki łączności – nie dotyczy f) odprowadzanie wód opadowych – powierzchniowo na terenie własnej działki; g) odprowadzenie ścieków – przyłącze do sieci kanalizacyjnej sanitarnej h) sposób gospodarowania odpadami – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy. i) obsługa komunikacyjna – teren posiada dostęp do ul. Dąbrowskiego j) zabezpieczyć jedno miejsce parkingowe dla każdego lokalu mieszkalnego
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵⁾	Przeznaczenie terenu	Brak planu
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Brak planu
	Maksymalna wysokość zabudowy	Brak planu
	Minimalny udział procentowy powierzchni	Brak planu

	biologicznieczynnej	
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak planu
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: a) sposób użytkowania obiektów – budynki mieszkalne jednorodzinne b) planowana inwestycja polega na budowie czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych parterowych z poddaszem nieużytkowym wraz z niezbędną infrastrukturą. Teren posiada dostęp do ulicy Dąbrowskiego
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Wysokość kalenicy do 8m , szerokość elewacji frontowej do 17m.
	forma architektoniczna	Budynki jedno kondygnacyjne z dachem – parter i poddasze nieużytkowe.
	usytuowanie linii zabudowy	Wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 9m od linii rozgraniczającej ulicę Dąbrowskiego drogi publicznej gminnej, oraz 6m od wewnętrznej drogi dojazdowej (sięgacza ul. Dąbrowskiego)
	intensywność wykorzystania terenu	Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 0,24 Powierzchnia biologicznie czynna do min. 0.60
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Warunki ochrony środowiska, zdrowia i życia ludzi, przyrody i krajobrazu, gruntów rolnych i leśnych: a) planowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogącym znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839); b) planowana inwestycja winna być zgodna z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2021r., poz. 1973 z późn. zm.) i ustawą z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2021r., poz. 1098 z późn. zm.); c) planowana inwestycja winna być realizowana na warunkach określonych m.in. w przepisach: - ustawy z dnia 07 lipca 1994r. - Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.), d) teren objęty wnioskiem położony jest na gruntach sklasyfikowanych jako RV i RIVb- grunty orne
wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego	Nie nakłada się szczególnych wymagań	

	zagrożenia powodzią	
--	---------------------	--

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

	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Planowana inwestycja nie jest zlokalizowana na terenie historycznego układu urbanistycznego Grajewa, nie znajduje się w gminnej ewidencji zabytków i nie podlega ochronie konserwatorskiej.
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie nakłada się szczególnych wymagań
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Realizacja obsługi komunikacyjnej zgodnie z przepisami szczegółowymi, na warunkach zarządców dróg. Obsługa komunikacyjna – teren posiada dostęp do ulicy Dąbrowskiego poprzez wewnętrzną drogę dojazdową dz. 2981/5 projektowanymi zjazdami. Zabezpieczyć jedno miejsce parkingowe do każdego lokalu mieszkalnego.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej: a) woda – z sieci wodociągowej, projektowane przyłącze dla działek: 2981/3 i 2981/6 – do każdego lokalu mieszkalnego (4 przyłącza wody); b) energia elektryczna – projektowane przyłącze do sieci elektroenergetycznej na warunkach zarządcy sieci, PGE Dystrybucja S.A.; c) zaopatrzenie w energię ciepłą – indywidualne źródło ciepła lub z instalacji pozyskującej energię ciepłą ze źródeł odnawialnych – do każdego lokalu mieszkalnego d) gaz – nie dotyczy e) zaopatrzenie w środki łączności – nie dotyczy f) odprowadzanie wód opadowych – powierzchniowo na terenie własnej działki; g) odprowadzenie ścieków – przyłącze do sieci kanalizacyjnej sanitarnej h) sposób gospodarowania odpadami – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy. i) obsługa komunikacyjna – teren posiada dostęp do ul. Dąbrowskiego j) zabezpieczyć jedno miejsce parkingowe dla każdego lokalu mieszkalnego
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	BRAK
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Modernizacja dotychczasowej linii kolejowej na linię kolejową szybkich prędkości

inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	BRAK
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	BRAK
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	BRAK
	miejscowych planach odbudowy	BRAK
	Mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	NIE DOTYCZY
	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	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Modernizacja dotychczasowej linii kolejowej na linii kolejową szybkich prędkości
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	BRAK
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	BRAK

⁶⁾ Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	BRAK
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	BRAK

	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	BRAK
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	Tak	-
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	Tak	-
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	-	Nie
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 69/2025 z dnia 13.05.2025r wydana przez Starostę Grajewskiego.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	BRAK	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021r. 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 – 05.2025 Zakończenie – 05.2026	
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	PN-ISO 9836:2022-07	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne oraz środki od klientów pozyskane z otwartego funduszu powierniczego za realizację poszczególnych etapów przedsięwzięcia.

inwestycyjnego	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	TAK
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Otwarty rachunek powierniczy w Banku Spółdzielczym w Oleśnicy. Stronami umowy rachunku powierniczego są bank i posiadacz rachunku (deweloper). Bank Spółdzielczy w Oleśnicy jest odpowiedzialny za ochronę środków zgromadzonych na mieszkaniowym rachunku powierniczym przez nabywców nowych mieszkań. Na mieszkaniowym rachunku powierniczym mogą być gromadzone wyłącznie środki pieniężne powierzone przez nabywców nowych mieszkań - na podstawie odrębnych umów deweloperskich, zawartych pomiędzy deweloperem i nabywcami nowych mieszkań. U uruchomienie środków z tych rachunków następuje po zakończeniu każdego kolejnego etapu budowy, czego potwierdzeniem jest kontrola stanu budowy przez instytucję uprawnioną współpracującą w tym zakresie z Bankiem Spółdzielczym w Oleśnicy.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Oleśnicy	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<p>Budynki mieszkalny dwulokalowy na działce 2981/3 w Grajewie</p> <p>Etap I Zakup działki, projekt budowlany wraz z pozwoleniem na budowę co stanowi 20% inwestycji płatny w terminie do 14 dni od dnia podpisania umowy deweloperskiej.</p> <p>II Etap. Stan „zero” co stanowi 20% inwestycji płatny w terminie do 14 dni od dnia wykonania najpóźniej do 30.06.2025.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Usunięcie warstwy humusu. 2. Wykopy pod fundament. 3. Ławy fundamentowe żelbetowe 4. Ściany fundamentowe izolowane termicznie i przeciwwilgociowo. 5. Zasyпка. 6. Rozprowadzenie instalacji kanalizacyjnej biegnącej pod wylewką betonową. 7. Zagęszczenie podkładów sypkich. 8. Wylewka betonowa pod posadzkę parteru <p>III Etap. Stan „surowy otwarty ” co stanowi 20% inwestycji płatny w terminie do 14 dni od dnia wykonania najpóźniej do 30.10.2025r.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ściany konstrukcyjne z betonu komórkowego. Grubość ścian konstrukcyjnych: 24 cm 2. Wieńce żelbetowe 3. Dach samonośny na więzarach z drewna klasy C24. 4. Kominy wentylacyjne z kształtek wentylacyjnych 5. Ściana szczytowa z betonu komórkowego. 	

3. Folia paro przepuszczalna, kontr łąty i łąty.
4. Dachówka betonowa.

IV Etap. Stan „deweloperski ” co stanowi 20% inwestycji płatny w terminie do 14 dni od dnia wykonania najpóźniej do 28.02.2026r.

1. Ściany działowe z betonu komórkowego, grubość 12 cm.
2. Okna PCV
3. Instalacja elektryczna z białym montażem
4. Instalacja hydrauliczna (ułożenie instalcji wod-kan. i C.O.)
5. Tynki gipsowe kategoria III
6. Posadzki (jastyrych) wraz z ociepleniem i folią

V Etap. „Finalizowanie budowy” co stanowi 20% inwestycji płatny w terminie 14 dni od dnia wykonania najpóźniej do 30.05.2026r.

1. Parapety zewnętrzne
2. Tynki zewnętrzne w kolorze przybliżonym do wizualizacji.
3. Rynny i rury spustowe.
4. Ocieplenie budynku styropianem gr. 20 cm.
5. Przyłącze wodne oraz kanalizacyjne.
6. Sufit podwieszany z płyt GK ocieplony wełną 30 cm.
7. Przyłącze energetyczne
8. Pompa ciepła typu powietrze/woda
9. Opaska wokół budynku z obrzeży betonowych wypełnionych piachem i żwirem.
10. Dojścia do budynku oraz miejsca postojowe wykonane z kostki betonowej.
11. Ogrodzenie wykonane z paneli ogrodzeniowych.
12. Uporządkowanie i wyrównanie terenu po zakończeniu robót budowlanych.
13. Zawiadomienie o zakończeniu budowy

Przeniesienie własności w formie aktu notarialnego w terminie najpóźniej do 30.06.2026r.

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji

- w wyniku zwiększenia stawek podatku VAT w stosunku do obowiązujących w chwili zawarcia niniejszej umowy,
 - zmiany ceny w wyniku zmian aranżacyjnych zleconych przez Nabywców,
 - w przypadku zwiększenia powierzchni Budynku lub też zmniejszenia powierzchni Budynku pomiędzy projektowaną powierzchnią użytkową Budynku, a powierzchnią wynikającą z ostatecznego obmiaru dokonanego po wybudowaniu Budynku

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

I

(Odstąpienie od umowy przez Dewelopera)

1. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku:
 - 1) niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej,
 - 2) niestawienia się Nabywcy do odbioru Budynku lub do podpisania Umowy Przeniesienia Własności, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że nie-stawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

II.

(Odstąpienie od umowy przez Nabywcę)

1. Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy:
 - 1) jeżeli niniejsza umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej,
 - 2) jeżeli informacje zawarte w niniejszej umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej,
 - 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy Deweloperskiej prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach,
 - 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy,
 - 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego,
 - 6) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę praw wynikających z niniejszej umowy deweloperskiej w terminie określonym w § 8. ust. 1 z zastrzeżeniem § 8. ust. 2,
 - 7) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej,
 - 8) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie, to jest jeżeli w terminie 10 dni od dnia zawarcia nowej umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem Deweloper nie poinformował Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i nie przekazał mu oświadczenia banku, o którym mowa w art. 10 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej,
 - 9) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Budynku na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej,
 - 10) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej,
 - 11) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98

	<p>ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe,</p> <p>12) w przypadku wzrostu ceny w wyniku zwiększenia stawek podatku VAT w stosunku do obowiązujących w chwili zawarcia niniejszej umowy,</p> <p>13) w przypadku zwiększenia powierzchni Budynku lub też zmniejszenia powierzchni Budynku pomiędzy projektowaną powierzchnią użytkową Budynku, a powierzchnią wynikającą z ostatecznego obmiaru dokonanego po wybudowaniu Budynku.</p> <p>2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1) do 5), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia. W przypadku, o którym mowa w ust. 1. pkt 7), Nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 12) Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie do czternastu dni od dnia otrzymania zawiadomienia, natomiast w przypadku, o którym mowa w ust. 1. pkt 13) Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie do czternastu dni od dnia otrzymania zawiadomienia o wynikach obmiaru powykonawczego. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6), przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej Nabywca wyznacza Deweloperowi siedmiodziesięciodniowy termin na przeniesienie własności przedmiotowego budynku mieszkalnego, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.</p>
INNE INFORMACJE	
Nie dotyczy	

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	459 000zł brutto
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	60,3 m ²
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	7616 zł/m ² brutto
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nie- ruchomości 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 własności w formie aktu notarialnego w terminie najpóźniej do 30.06.2026

<p>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</p>	<p>Liczba kondygnacji</p>	<p>1</p>
	<p>Technologia wykonania</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Ławy fundamentowe żelbetowe posadowione na gruncie rodzimym. - Ściany fundamentowe z bloczków betonowych murowane na zaprawie tradycyjnej, ocieplone styropianem wodoodpornym gr. 10cm - Płyta betonowa na zagęszczonym piasku. - Mury oraz ściany szczytowe wykonane z betonu komórkowego o grubości 24cm, mury dzielące lokale, do wysokości wieńca wykonane z bloczków silikatowych o grubości 24cm. - Ściany działowe wykonane z betonu komórkowego o grubości 12cm. - Posadzki jastrychowe. - Ściany zewnętrzne ocieplone styropianem o grubości 20cm z zewnątrz tynk akrylowy/silikonowy. - Parapety zewnętrzne granitowe. - Opaska wokół budynku z obrzeży betonowych wypełnionych żwirem. - Wieńce żelbetowe. - Strop nad parterem z płyt GK na ruszcie stalowym, ocieplony 30cm wełny mineralnej, poddasze nieużytkowe, w części wskazanej w projekcie wykonawczym dachu z przyjętym dopuszczalnym obciążeniem 200kg/m² wyłożone płyty osb - Dach prefabrykowany wykonany technologią wiązarów, kryty dachówką betonową, rynny stalowe/aluminiowe lakierowane. - Wyjście techniczne na poddasze oraz wyjście na dach. - Kominy systemowe - Pompa ciepła powietrze-woda do centralnego ogrzewania i CWU. - Instalacja elektryczna z białym montażem (włączniki i gniazdko). - Instalacja wodno kanalizacyjna. - Instalacja centralnego ogrzewania. - Tynki wewnętrzne gipsowe trzeciej kategorii. - Okna i drzwi tarasowe z pakietem 3-szybowym. - Drzwi wejściowe z szybą w okleinie zgodnej ze stolarka okienna. - Przyłącze do sieci elektrycznej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej. - Wody opadowe odprowadzone po powierzchni działki. - Dojścia do budynku i miejsca parkingowe wykonane z kostki brukowej. - Ogrodzenie panelowe bez frontu.
	<p>Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenu wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości</p>	<p>Nie dotyczy</p>

	Liczba lokali w budynku	2
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	Po 2 miejsca postojowe do lokalu
	Dostępne media w budynku	Woda, prąd, kanalizacja sanitarna
	Dostęp do drogi publicznej	Jest
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Wszystkie lokale usytuowane są tej samej pierwszej kondygnacji, jeden obok drugiego, dwa w budynku.	

Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	<p>Lokal składa się z następujących pomieszczeń:</p> <p>Wiatrołap 3,98 m² Garderoba 7,10 m² Łazienka 4,33 m² Pokój 10,40 m² Salon+A.Kuchenny 20,76 m² Pokój 9,71 m² Korytarz 4,03 m²</p> <p>Technologia wykonania i standard wykończenia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ławy fundamentowe żelbetowe posadowione na gruncie rodzimym. - Ściany fundamentowe z bloczków betonowych murowane na zaprawie tradycyjnej, ocieplone styropianem wodoodpornym gr. 10cm - Płyta betonowa na zagęszczonym piasku. - Mury oraz ściany szczytowe wykonane z betonu komórkowego o grubości 24cm, mury dzielące lokale, do wysokości wieńca wykonane z bloczków silikatowych o grubości 24cm. - Ściany działowe wykonane z betonu komórkowego o grubości 12cm. - Posadzki jastrychowe. - Ściany zewnętrzne ocieplone styropianem o grubości 20cm z zewnątrz tynk akrylowy/silikonowy. - Parapety zewnętrzne granitowe. - Opaska wokół budynku z obrzeży betonowych wypełnionych żwirem. - Wieńce żelbetowe. - Strop nad parterem z płyt GK na ruszcie stalowym, ocieplony 30cm wełny mineralnej, poddasze nieużytkowe, w części wskazanej w projekcie wykonawczym dachu z przyjętym dopuszczalnym obciążeniem 200kg/m² wyłożone płyty osb - Dach prefabrykowany wykonany technologią wiązarów, kryty dachówką betonową, rynny stalowe/aluminiowe lakierowane. - Wyjście techniczne na poddasze oraz wyjście na dach. - Kominy systemowe - Pompa ciepła powietrze-woda do centralnego ogrzewania i CWU. - Instalacja elektryczna z białym montażem (włączniki i gniazdko). - Instalacja wodno kanalizacyjna. - Instalacja centralnego ogrzewania. - Tynki wewnętrzne gipsowe trzeciej kategorii. - Okna i drzwi tarasowe z pakietem 3-szybowym. - Drzwi wejściowe z szybą w okleinie zgodnej ze stolarka okienną. - Przyłącze do sieci elektrycznej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej. 	
---	--	--

	<ul style="list-style-type: none"> - Wody opadowe odprowadzone po powierzchni działki. - Dojścia do budynku i miejsca parkingowe wykonane z kostki brukowej. - Ogrodzenie panelowe bez frontu.
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy
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. Projekt podziału nieruchomości
 2. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
 3. Informacja o przetwarzaniu danych osobowych
 4. Kopia pozwolenia na budowę
 5. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
-