

**Stan na dzień sporządzenia prospektu  
informacyjnego**

Grajewo, dnia 08.04.2026 r.

**PROSPEKT INFORMACYJNY**

**CZĘŚĆ OGÓLNA**

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

<b>DANE DEWELOPERA</b>		
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	<a href="mailto:tmzzinwestycje@gmail.com">tmzzinwestycje@gmail.com</a>	
Numer faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.mzinwestycje.pl	

**II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA**

<b>HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA</b>
---

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

<b>PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)</b>	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	

<b>PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	-
Data rozpoczęcia	-
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-
<b>PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
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

<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU</b>	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego <sup>1)</sup>	Gmina Grajewo, miejscowość Grajewo, Obręb Grajewo, ul. Dąbrowskiego, działka 2981/6
Numer księgi wieczystej	LM1G/00031018/0
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 <sup>2)</sup>	NIE DOTYCZY

<sup>1)</sup> Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

<sup>2)</sup> 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 życia<sup>3)</sup></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>Inne<sup>4)</sup></p>	<p>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewa:</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><a href="https://bip.um.grajewo.pl/stud_uwar_i_kier_zag_o.html">https://bip.um.grajewo.pl/stud_uwar_i_kier_zag_o.html</a></p> <p><a href="https://starostwograjewo.geoportal2.pl/map/ww/w/mapa.php?CFGF=wms&amp;mylayers=+granice+OSM+&amp;INFO=start">https://starostwograjewo.geoportal2.pl/map/ww/w/mapa.php?CFGF=wms&amp;mylayers=+granice+OSM+&amp;INFO=start</a></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><b>Na powyższym terenie brak jest planu zagospodarowania, budowa realizowana jest w oparciu o warunki zabudowy</b></p>	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy.	Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 0,24
	Maksymalna wysokość zabudowy.	Wysokość w kalenicy: do max. 8m Ilość kondygnacji nadziemnych: max 1
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej.	Powierzchnia biologicznie czynna: do min. 0,6
	Minimalna liczba miejsc do parkowania.	Jedno miejsce parkingowe do każdego lokalu mieszkalnego.
	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 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
Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.	Teren nie jest położony na terenach szczególnego zagrożenia powodziowego.	

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 inwestycjitorarzyszącej,
  - 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	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); – z projektowanej studni dla działek: 2981/4 i 2981/7 – do każdego lokalu (4 studnie) b) energia elektryczna – projektowane przyłącze do sieci elektroenergetycznej na warunkach zarządcy sieci, PGE Dystrybucja S.A.; c) zaopatrzenie w energię cieplną – indywidualne źródło ciepła lub z instalacji pozyskującej energię cieplną 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: – z dz. nr 2981/3 i 2981/6 – do sieci kanalizacyjnej sanitarnej, projektowane przyłącze dla w/w działek: do każdego lokalu mieszkalnego (4 przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej), – z dz. nr 2981/4 i 2981/7 – do bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe dla każdego lokalu mieszkalnego (4 zbiorniki na nieczystości ciekłe), h) sposób gospodarowania odpadami – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Grajewa, i) obsługa komunikacyjna – teren posiada dostęp do ulicy Dąbrowskiego poprzez wewnętrzną drogę dojazdową dz. 2981/5 projektowanymi zjazdami. j) zabezpieczyć jedno miejsce parkingowe dla każdego lokalu mieszkalnego
Ustalenia obowiązującego	Przeznaczenie terenu	Brak planu

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym <sup>5)</sup>	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Brak planu
	Maksymalna wysokość zabudowy	Brak planu
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak planu
	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 zagrożenia powodzią	Nie nakłada się szczególnych wymagań

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); – z projektowanej studni dla działek: 2981/4 i 2981/7 – do każdego lokalu (4 studnie) 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: – z dz. nr 2981/3 i 2981/6 – do sieci kanalizacyjnej sanitarnej, projektowane przyłącze dla w/w działek: do każdego lokalu mieszkalnego (4 przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej),

		- z dz. nr 2981/4 i 2981/7 – do bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe dla każdego lokalu mieszkalnego (4 zbiorniki na nieczystości ciekłe), h) sposób gospodarowania odpadami – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Grajewo, i) obsługa komunikacyjna – teren posiada dostęp do ulicy Dąbrowskiego poprzez wewnętrzną drogę dojazdową dz. 2981/5 projektowanymi zjazdami. j) zabezpieczyć jedno miejsce parkingowe dla każdego lokalu mieszkalnego
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym <sup>6)</sup> , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	BRAK
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Modernizacja dotychczasowej linii kolejowej na linii kolejową szybkich prędkości
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	BRAK
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Budowa biogazowni rolniczej z możliwością wytwarzania energii elektrycznej, ciepła, biometanu I skraplania biometanu do bioLNG, sprężania biometanu do bioCNG oraz zagospodarowania biogenego CO <sub>2</sub> o mocy do 1MW wraz z infrastrukturą – <b>w trakcie procesu ubiegania się o pozwolenie na budowę.</b>
	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 budowli przeciwpowodziowych	BRAK	

<sup>6)</sup> 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	Budowa gazociągu średniego ciśnienia 0,5 MPa przebiegająca przez działki 2981/3, 2981/5, 2981/6
	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 205/2025 z dnia 08.12.2025r 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 – 12.2025 Zakończenie – 09.2027	
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 inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne oraz środki od klientów pozyskane z otwartego funduszu powierniczego za realizację poszczególnych etapów przedsięwzięcia.
	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 <sup>7)</sup>	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. 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

**Budynek mieszkalny dwulokalowy na działce 2981/6 w Grajewie**

**Etap I Zakup działki, projekt budowlany wraz z pozwoleniem na budowę co stanowi 20% inwestycji płatny w terminie do 7 dni od dnia podpisania umowy deweloperskiej. Etap ten zostanie ukończony najpóźniej do 20.03.2026**

**II Etap. Stan „zero” co stanowi 20% inwestycji płatny w terminie do 7 dni od dnia wykonania najpóźniej do 30.05.2026.**

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

**III Etap. Stan „surowy otwarty ” co stanowi 20% inwestycji płatny w terminie do 7 dni od dnia wykonania najpóźniej do 30.10.2026r.**

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 7 dni od dnia wykonania najpóźniej do 30.04.2027r.**

1. Ściany działowe z betonu komórkowego, grubość 12 cm.
2. Okna PCV
3. Instalacja elektryczna
4. Instalacja hydrauliczna ( ułożenie instalacji 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 7 dni od dnia wykonania najpóźniej do 30.09.2027r.**

	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Parapety zewnętrzne</li> <li>2. Tynki zewnętrzne w kolorze przybliżonym do wizualizacji.</li> <li>3. Instalacja elektryczna – biały montaż</li> <li>4. Rynny i rury spustowe.</li> <li>5. Ocieplenie budynku styropianem gr. 20 cm.</li> <li>6. Przyłącze wodne oraz kanalizacyjne.</li> <li>7. Sufit podwieszany z płyt GK ocieplony wełną 30 cm.</li> <li>8. Przyłącze energetyczne</li> <li>9. Pompa ciepła typu powietrze/woda</li> <li>10. Opaska wokół budynku z obrzeży betonowych wypełnionych piachem i żwirem.</li> <li>11. Dojścia do budynku oraz miejsca postojowe wykonane z kostki betonowej.</li> <li>12. Ogrodzenie wykonane z paneli ogrodzeniowych.</li> <li>13. Uporządkowanie i wyrównanie terenu po zakończeniu robót budowlanych.</li> <li>14. Uzyskanie dokumentu potwierdzającego zakończenie budowy z właściwego organu Nadzoru Budowlanego</li> </ol> <p><b>Przeniesienie własności w formie aktu notarialnego w terminie najpóźniej do 30.10.2027r.</b></p>
<p>Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji</p>	<p>- 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</p>

**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 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe,
  - 12) w przypadku wzrostu ceny w wyniku zwiększenia stawek podatku VAT w stosunku do obowiązujących w chwili zawarcia niniejszej umowy,

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.

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 studwudziestodniowy 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.

#### **INNE INFORMACJE**

Nie dotyczy