Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego.

PROSPEKT INFORMACYJNY

OSIEDLE HARMONIA, DZBENIN - ETAP I

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Optima Ostrołęka Sp. z o. o. KRS 0001057507	
Adres	al. Wilanowska 214/100 02-765 Warszawa	
Nr NIP i REGON	(NIP) 5214035808	(REGON) 526366395
Nr telefonu	882-552-884	
Adres poczty elektronicznej	biuro@mojaoptima.pl	
Nr faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.mojaoptima.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
OSIEDLE BLISKI POMIAN W OSTROŁĘCE PRZY UL. NOWINY	
Adres	ul. Nowiny, Ostrołęka
Data rozpoczęcia	1 października 2020
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	26 listopada 2021

PRZYKŁAD INNEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
OSIEDLE BLISKI POMIAN 2 – ETAP I W OSTROŁĘCE PRZY UL. SŁONECZNIKOWEJ	
Adres	ul. Słonecznikowa, Ostrołęka
Data rozpoczęcia	1 lutego 2022
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	15 maja 2023

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
OSIEDLE BLISKI POMIAN 2 – ETAP II W OSTROŁĘCE PRZY UL. SŁONECZNIKOWEJ	
Adres	ul. Słonecznikowa, Ostrołęka
Data rozpoczęcia	1 października 2022
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	31 stycznia 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	
Adres i nr działki ewidencyjnej[1]	Dzbenin, ul. Słoneczna, działki o numerze ewidencyjnym 575 i 465/7
Nr księgi wieczystej	KW nr OS1O/00098339/9
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale IV księgi wieczystej	Hipoteka umowna do kwoty 3.900.000,00 zł (trzy miliony dziewięćset tysięcy złotych) i hipoteka umowna do kwoty 300.000,00 zł (trzysta tysięcy złotych), obie na rzecz Banku Spółdzielczego w Ostrowi Mazowieckiej w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego Osiedle Harmonia - etap I Hipoteka umowna do kwoty 3.700.000,00 zł (trzy miliony siedemset tysięcy złotych) na rzecz Banku Spółdzielczego w Ostrowi Mazowieckiej w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego Osiedle Harmonia - etap II
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości[2]	Nie dotyczy
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia[3]	W dalekim sąsiedztwie inwestycji (do 1 km) znajdują się: - stacja elektroenergetyczna „Pomian" – ok. 300m - elektroenergetyczna sieć napowietrzna Wn – ok. 50m - tory kolejowe – ok. 200m - teren zakładu oczyszczania ścieków – ok. 800m

[1] - jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

[2] - w szczególności imię i nazwisko albo nazwa (firma) właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

[3] W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne

* - niepotrzebne skreślić.

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzekuń przyjęte uchwałą XLVI/283/2018 Rady Gminy Rzekuń z dnia 28 marca 2018 r. – dostępne pod linkiem: https://2007-2023.rzekun.pl/informacje-ogolne/studium-uwarunkowan.html Plan ogólny nie został uchwalony
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejon „Dzbenin" przyjęty uchwałą Nr IV/19/2006 Rady Gminy w Rzekuniu z dnia 29 grudnia 2006r. https://2007-2023.rzekun.pl/informacje-ogolne/miejscowy-plan-zagospodarowania-przestrzennego.html Brak informacji o planowanych zmianach MPZP dla obszaru miejscowości Dzbenin
	Miejscowy plan odbudowy	Brak
	Inne[4]	Brak
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	62 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkalno - usługowej
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak informacji
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak informacji
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak informacji
	Maksymalna wysokość zabudowy	dwie kondygnacje, z dopuszczeniem trzeciej w użytkowym poddaszu
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	50%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2 stanowiska dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

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

	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi, Zakaz zasypywania rowów melioracyjnych, Realizacja nowej zabudowy może odbywać się pod warunkiem jednoczesnej budowy infrastruktury inżynieryjnej zapewniającej ochronę środowiska w zakresie obowiązujących norm i przepisów odrębnych
	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	W zakresie urządzeń technicznych dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej służące obsłudze danego zainwestowania
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[5]	Przeznaczenie terenu	MN 1 i 2 - Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak informacji
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak informacji
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	45%
	Maksymalna wysokość zabudowy	12 m
	Minimalny udział procentowy po wierzchni biologicznie czynnej	35%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1 stanowisko / 1 lokal mieszkalny
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy

[5] W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu".

inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	wysokość zabudowy	Nie dotyczy
	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
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim[6] lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	- Budowa „Trasy Mostowej" o funkcji ulicy głównej po stronie północnej (południowa obwodnica Ostrołęki) - Budowa ulicy Nowopomian o funkcji ulicy lokalnej po stronie północnej - Rozbudowa ulicy Pomian o funkcji ulicy lokalnej po stronie północnej - Budowa ul. projektowanej (oznaczonej w MPZP jako „25 KUL" od ul. Żniwnej do Trasy Mostowej) o funkcji lokalnej po stronie północnej - Budowa ul. projektowanej (oznaczonej w sporządzanym MPZP jako „20 KDD" od ul. Zbożowej do ul. Pomian) o funkcji drogi publicznej, klasy dojazdowej po stronie północnej Infrastruktura komunikacyjna i techniczna: - Przebudowa ulicy Żniwnej u funkcji ulicy lokalnej - Przebudowa drogi gminnej ul. Sybiraków wraz ze skrzyżowaniem z ul. Zbożową - Przebudowa drogi gminnej Nr 510331W - ulicy Natury

[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.

		- Budowa drogi i ciągu pieszo-jezdnego ul. Żytniej wraz z budowa kanalizacji deszczowej i kanalizacją sanitarną - Rozbudowa sieci gazowa średniego ciśnienia przy ul. Żniwnej, ul. Jana Karskiego i ul. Ireny Sendlerowej - Rozbudowa sieci gazowa średniego ciśnienia przy ul. Rubinowej i ul. Długiej w Dzbeninie - Modernizacja linii kolejowej nr 35 na odcinku Ostrołęka-Chorzele - Rozbudowa sieci wod-kan, energetycznej, teletechnicznej i gazowej w ramach inwestycji Osiedla Harmonia w Dzbeninie - Budowa kablowej sieci elektroenergetycznej SN-15kV w okolicy ul. Pomian, Jagodowej i Wspólnej - Brak informacji o rozbudowie Zakładu Oczyszczania Ścieków w Ostrołęce Inwestycje kubaturowe: - Budowa zespołu budynków mieszkalnych przy ul. Żniwnej i Łubinowej Inne wynikające z obowiązującego planu „Śródmieście Płd – Goworowska" oraz procedowanego planu „Osiedle Pomian" w Ostrołęce Inne wynikające z udzielanych pozwoleń na budowę zgodnie z informacjami dostępnymi na stronach Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Budowa południowej obwodnicy miasta Ostrołęki wraz z budową obiektu mostowego przez rzekę Narew Inne wynikające z Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Ostrołęki, dostępne pod linkiem: https://bip.um.ostroleka.pl/obwieszczenia/szukaj?keyword=&signcase=&lettersign=&type_id=4&kind_id=-1&dateFrom=&dateTo= Inne wynikające z Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Rzekuń, dostępne pod linkiem: https://2007-2023.rzekun.pl/ochrona-srodowiska/decyzje-srodowiskowe.html
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
	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 informacji o przewidzianych inwestycjach poza wynikającymi z planów miejscowych: https://bip.um.ostroleka.pl/obwieszczenia/szukaj?keyword=&signcase=&lettersign=&type_id=2&kind_id=-1&dateFrom=&dateTo= https://2007-2023.rzekun.pl/informacje-ogolne/miejscowy-plan-zagospodarowania-przestrzennego.html
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciw- powodziowych	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach

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*
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Nr pozwolenia na budowę 358/2024, wydany przez Starostę Ostrołęckiego	

Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie bud.	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	Planowany termin rozpoczęcia: 01-09-2024 Planowany termin zakończenia: 31-12-2025	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności	Przeniesienie prawa własności nieruchomości nastąpi w terminie do 30.06.2026	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	liczba budynków	5 (etap I), 15 (wszystkie 3 etapy)
	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Budynki w zabudowie bliźniaczej i szeregowej dwulokalowe (10 lokali mieszkalnych w 5 budynkach) – odstęp minimalny pomiędzy niezgrupowanymi budynkami wynosi 16,8 m.
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Na zasadach określonych zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:2022-07, to jest: - w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku (tj. z dokładnością do 0,01 m2), - dla lokalu w stanie wykończonym, na poziomie podłogi (ale nie licząc listew przypodłogowych i innych tym podobnych elementów), - nie będzie wliczana powierzchnia otworów lub nisz na drzwi i okna, ani też powierzchnia zajęta przez stałe przegrody budowlane (ściany murowane).	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	Rodzaj posiadanych środków finansowych - kredyt, środki własne, inne	- środki własne Dewelopera – 25 % - kredyt inwestycyjny – 75 %
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Zaplanowano w Banku Spółdzielczym w Ostrowi Mazowieckiej
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	~~Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*~~
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny[7]	0,45%

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

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Deweloper oświadcza, że zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 1) Ustawy z dnia 20 maja 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym zapewnia środek ochrony w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla Dewelopera przez Bank Spółdzielczy z siedzibą w Ostrowi Mazowieckiej, na podstawie zawartej dnia 28.08.2024 roku pomiędzy Bank Spółdzielczy z siedzibą w Ostrowi Mazowieckiej a Deweloperem, Umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego dla dewelopera nr 11/266891/2024/OMRP (zwanego dalej „Rachunkiem" lub „OMRP"). Środki wpłacone przez Nabywców na OMRP mogą zostać wykorzystane przez Dewelopera wyłącznie na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w umowie deweloperskiej. Bank ewidencjonuje wpłaty dokonane na OMRP i wypłaty z OMRP odrębnie dla każdego Nabywcy, na przypisanym odrębnie dla każdego Nabywcy subkoncie, posiadającym indywidualny numer nadany dla takiego Nabywcy. Na pisemny wniosek Nabywcy Bank Spółdzielczy z siedzibą w Ostrowi Mazowieckiej, przekaże Nabywcy informację dotyczącą wpłat i wypłat zaewidencjonowanych na przypisanym do niego indywidualnym subkoncie Nabywcy. Dyspozycja wypłaty środków pieniężnych zgromadzonych na OMRP będzie realizowana po stwierdzeniu przez Bank Spółdzielczy z siedzibą w Ostrowi Mazowieckiej, zakończenia danego etapu realizacji Inwestycji, zgodnie z Umową Deweloperską i harmonogramem Inwestycji. Weryfikacja zakończenia danego etapu realizacji Inwestycji dokonywana jest przez Bank prowadzący OMRP na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczonego przez Bank Project Monitora. Wypłata środków z OMRP następuje na podstawie dyspozycji Dewelopera, przy czym każda dyspozycja podlega kontroli i zatwierdzeniu pod względem rzeczowym i finansowym. Zatwierdzenie dyspozycji pod względem rzeczowym i finansowym następuje po przeprowadzeniu kontroli dyspozycji wypłaty Dewelopera oraz załączonych do niego dokumentów przez Project Monitora działającego w imieniu Banku. Po uzyskaniu przez Dewelopera ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku i potwierdzeniu powyższej okoliczności przez Projekt Monitora dyspozycje wypłaty środków nie będą podlegały kontroli pod kątem rzeczowym i finansowym. Wypłata środków następuje poprzez wypłaty z subkont nabywców zgodnie z mechanizmem wskazanym w Regulaminie prowadzenia mieszkaniowego rachunku powierniczego dla dewelopera wydanym przez Bank Spółdzielczy z siedzibą w Ostrowi Mazowieckiej, zgodnie z którym po zatwierdzeniu każdego kolejnego etapu Inwestycji z subkonta każdego z nabywców możliwa jest wypłata do kwoty stanowiącej taki procent ceny ustalonej przez Dewelopera i nabywcę w umowie deweloperskiej, jaki odpowiada łącznemu procentowemu udziałowi potwierdzonych etapów w kosztach Przedsięwzięcia deweloperskiego określonemu w Harmonogramie Przedsięwzięcia deweloperskiego i na pozostałych warunkach w tym regulaminie wskazanych. Środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym nie są oprocentowane. Koszty, opłaty i prowizje z tytułu prowadzenia rachunku powierniczego oraz koszty Kontroli obciążają Dewelopera. Deweloper ma obowiązek dokonywać terminowych wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny. Zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana kwota składki, określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Ostrowi Mazowieckiej 07-300 Ostrów Mazowiecka, ul. 3 Maja 32

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Lp	Termin zakończenia etapu	Szczegóły etapu	szacunkowy podział kosztów etapów (%)
	1	30 października 2024	Nabycie gruntu, prace ziemne, ławy i ściany fundamentowe	25%
	2	30 grudnia 2024	Strop, ściany nośne i działowe, więźba dachowa, pokrycie dachowe – 50%	15%
	3	30 marca 2025	Stolarka, instal. elektr. i wod–kan – 50% Strop, ściany nośne i działowe, więźba dachowa, pokrycie dachowe – 100%	25%
	4	30 czerwca 2025	Przyłącza mediów, stolarka, instalacje elektryczna i wodno-kanalizacyjna, tynki	15%
	5	30 września 2025	Ogrzewanie podłogowe, posadzki, instalacja CO	10%
	6	31 grudnia 2025	Elewacja, zagospodarowanie terenu, sprzątanie po inwestycji, zawiadomienie PINB o zakończeniu bud.	10%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	W przypadku zmiany wysokości stawki podatku VAT pozostała do zapłaty cena może zostać obliczona według zmienionej stawki VAT, o czym Nabywca zostanie powiadomiony odrębnym pismem. Cena zmieni się także w przypadku, gdy faktyczna powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego będzie różnić się o więcej niż 2% od powierzchni wskazanej w umowie deweloperskiej, przy czym Nabywca może odstąpić wtedy od umowy deweloperskiej.			

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	1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5: 1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2; 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 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 umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nie przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie wynikającym z tych umów; 7) w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1; 8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2;

	9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie; 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15; 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. 2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3. 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. 6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1. 7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, 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. 8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

INNE INFORMACJE

I. Informacja:
1) bank kredytujący Przedsięwzięcie deweloperskie wyrazi zgodę na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę wynikającej z umowy deweloperskiej, na indywidualne subkonto w ramach Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Bankowego Dewelopera w Banku Spółdzielczym w Ostrowi Mazowieckiej, wskazane w umowie deweloperskiej.

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 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 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 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 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.

Osoba zainteresowana zawarciem umowy deweloperskiej uzyska wgląd do wyżej wymienionych dokumentów na spotkaniu z Deweloperem, po wcześniejszym telefonicznym ustaleniu terminu spotkania.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Spółdzielczym 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 (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 z późn. zm.).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Spółdzielczego 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, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U.z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177).

Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

IV. Technologia wykonania:

Budynki zostaną wybudowane w poniższej technologii tradycyjnej:
- posadowienie na ławach fundamentowych,
- ściany konstrukcyjne i działowe murowane,
- konstrukcja z elementami żelbetowymi (w tym schody i strop),
- więźba drewniana,
- pokrycie dachu blachodachówką,
- stolarka okienna plastikowa, drzwiowa stalowa.