

# **UPROSZCZONY PROSPEKT INFORMACYJNY**

**dla przedsięwzięcia deweloperskiego polegającego na budowie ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych (w tym sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych) w zabudowie bliźniaczej.**

**Inwestycja:  
OSIEDLE MIĘDZYLESIE etap 1**



**Adres: działki nr ..... i 560/9, Olmonty**

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Miejscowość: Zambrów, data: ..... r.

# CZĘŚĆ OGÓLNA

## I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Kulesza Development Sp. z o.o. KRS 0001075599	
Adres	Siedziba firmy - główne Biuro Sprzedaży: ul. Gen. Stefana Kosseckiego 1/Lu2 18-300 Zambrów	Punkt Sprzedaży: Teren Budowy Osiedle Międzyzlesie 15-603 Olmonty
Numer NIP i REGON	7231638060	385862111
Numer telefonu	+48 570 820 854	
Adres poczty elektronicznej	biuro@kuleszadevelopment.pl	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	<a href="http://www.kuleszadevelopment.pl">www.kuleszadevelopment.pl</a>	

## II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
<b>PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)</b>	
Adres	Cztery Pory Roku Jesień – Zambrów, ul. Gen. S. Kosseckiego 1
Data rozpoczęcia	15.02.2022
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	12.10.2023
<b>PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	Cztery Pory Roku Zima– Zambrów, ul. Gen. S. Kosseckiego 5
Data rozpoczęcia	15.08.2022
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	31.01.2025
<b>PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	Osiedle Międzyzlesie Etap I – Juchnowiec Kościelny, Olmonty

Data rozpoczęcia	01.07.2024
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	15.01.2026

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 <sup>1</sup>	* działka nr ....., obręb ewidencyjny: Olmonty oraz działka 560/9 (Nieruchomość drogowa).
Numer księgi wieczystej	BI1B/00077298/3
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak istniejących obciążeń hipotecznych nieruchomości lub wniosków o ich wpis w dziale IV księgi wieczystej
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości <sup>2</sup>	Nie dotyczy
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia <sup>3</sup>	Przeznaczenie działek przyległych bezpośrednio: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Brak stref ochronnych. Brak obiektów podlegających ochronie konserwatora zabytków. Brak obiektów generujących uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy Na dzień 06.05.2026 r. nie ustalono Planu Ogólnego Gminy. Na dzień 06.05.2026 r. obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego gminy Juchnowiec Kościelny.  Uchwała nr VI/38/11 z dnia 2011-05-10 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Olmonty (obszar planistyczny Olmonty Zachód).  Link do geoportalu: <a href="https://juchnowieckoscielny.e-mapa.net/">https://juchnowieckoscielny.e-mapa.net/</a> Link do dokumentu: <a href="https://mpzp.igemap.pl/doc/bialystok/juchnowieck/035.pdf">https://mpzp.igemap.pl/doc/bialystok/juchnowieck/035.pdf</a>

<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.

<sup>3</sup> W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Na dzień 05.06.2026r. obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego gminy Juchnowiec Kościelny.  Uchwała nr VI/38/11 z dnia 2011-05-10 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Olmonty (obszar planistyczny Olmonty Zachód).  Link do geoportalu: <a href="https://juchnowieckoscielny.e-mapa.net/">https://juchnowieckoscielny.e-mapa.net/</a> Link do dokumentu: <a href="https://mpzp.igeomap.pl/doc/bialystok/juchnowieck/035.pdf">https://mpzp.igeomap.pl/doc/bialystok/juchnowieck/035.pdf</a>
	Miejscowy plan odbudowy	Brak miejscowego planu odbudowy.
	Inne <sup>4</sup>	W odległości co najmniej 30m od krzyży wprowadza się zakaz umieszczania wolnostojących reklam.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	3.2 MN U, ZP Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa lub usługowo-mieszkaniowa
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie określono
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie określono
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	30%
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	50%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2 miejsca postojowe lub garażowe na 1 mieszkanie
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zgodnie z Rozdziałem 2 Link do dokumentu: <a href="https://mpzp.igeomap.pl/doc/bialystok/juchnowieck/035.pdf">https://mpzp.igeomap.pl/doc/bialystok/juchnowieck/035.pdf</a>
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie określono
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	W obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków
Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie określono	

<sup>4</sup> Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie:

Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji; w przypadku studium – link do strony internetowej, na której jest zamieszczone, link do geoportalu, na którym przedstawiono granice ustaleń aktu

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

2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,

3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru

chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego,

zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),

4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,

5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,

6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,

7) uznania zabytku za pomnik historii,

8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,

9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz

ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Komunikacja z drogi powiatowej nr 1492b na działce 351/12, poprzez Nieruchomość drogową – działkę nr 560/9, w której Nabywca nabędzie udział 1/22 część.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zaopatrzenie w wodę: z projektowanego przyłącza wodociągowego do każdego budynku mieszkalnego na warunkach określonych przez gestora sieci Kanalizacja sanitarna: doziemną instalacją kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem do sieci miejskiej na warunkach określonych przez gestora sieci Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: powierzchniowo na nieutwardzony teren własnej działki, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Energia cieplna: ogrzewanie z własnego źródła: kocioł gazowy, do budynku projektowanym przyłączem gazowym na warunkach określonych przez gestora sieci. Odprowadzanie ścieków przez doziemną instalację kanalizacji sanitarnej do sieci miejskiej na warunkach określonych przez gestora sieci. Zasilanie w energię elektryczną: zrealizowane będzie z projektowanej tablicy licznikowej na podstawie warunków gestora sieci.
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 <sup>5</sup>	Przeznaczenie terenu	3.1 MN, ZP Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz pod zieleń urządzoną jako ogrody przydomowe 3.2 MN U, ZP Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa lub usługowo-mieszkaniowa
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie określono
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie określono
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	3.1 MN, ZP 20% 3.2 MN U, ZP 30%
	Maksymalna wysokość zabudowy	3.1 MN, ZP Maksimum 9m. 3.2 MN U, ZP Maksimum 10m z zastrzeżeniem: zabudowę lokalizowaną w odległości mniejszej niż 30m od ulicy 1KD-Z należy lokalizować kalenica usytuowana równolegle do bocznych granic działki i elewacja szczytową od strony ulicy o wysokości do 9m.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	3.1 MN, ZP 70% 3.2 MN U, ZP 50%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2 miejsca postojowe lub garażowe na 1 mieszkanie
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu: Nie dotyczy	

<sup>5</sup> W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Gabaryty	Nie dotyczy
	Forma architektoniczna	Nie dotyczy
	Usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy
	Intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
Nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy	

	Wysokość zabudowy	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym <sup>6</sup> , zawarte w:	Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	<p>Uchwała nr VI/38/11 z dnia 2011-05-10 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Olmonty (obszar planistyczny Olmonty Zachód).</p> <p>Uchwała VI/37/11 z dnia 2011-05-10 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Olmonty - obszar planistyczny Olmonty Wschód</p> <p>Uchwała XVII/172/2012 z dnia 2012-07-261 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Olmonty - obszar planistyczny Olmonty Izabelin.</p> <p>Uchwała XXXVIII/438/2014 z dnia 2014-07-15 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Hryniewicze - obszar planistyczny Hryniewicze Wieś</p>
	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	Brak
	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	Przebudowa drogi powiatowej nr 1492B Hryniewicze - Olmonty o długości 1,7km
	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 przeciwpowodziowych	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

<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, ementalrze.

	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	
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 528/2024 z dnia 30.04.2024 r. wydana przez Starostę Powiatu Białostockiego, AR.6740.2.5.10.2024	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	15.01.2026 r.	
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 2021r. poz. 2351 z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Zawiadomienie o zakończeniu budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego (PB-16a) dotyczącego budynków na działkach numer 10/6 i 10/8, położonych w Olmontach numer 2B, 2C, 2D, 2E, 2F, 2G, 2H, 2T, 2U, 2V, 2W, 2X, 2Y, 2 Z, gmina Juchnowiec Kościelny, powiat białostocki, województwo podlaskie – złożone do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Białymstoku, dnia 7 stycznia 2026 roku, wraz z adnotacją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Białymstoku stwierdzającą brak podstaw do wniesienia sprzeciwu, z dnia 15 stycznia 2026 roku.	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	30.12.2025	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych (w tym 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych) w zabudowie bliźniaczej
	Rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Przedsięwzięcie deweloperskie obejmuje budowę 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych (w tym 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych) w zabudowie bliźniaczej. Budynki zgrupowane są łącznie w 4 szeregach zgodnie z załącznikiem nr 3. Odległość między skrajnymi budynkami w poszczególnych szeregach wynosi 8m.

Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnię użytkową oblicza się według normy PN-ISO 9836:2022-07, z wyłączeniem powierzchni pod ściankami działowymi.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Deweloper nie dopuszcza waloryzacji ceny, a na wysokość ostatecznej ceny mogą mieć wpływ wyłącznie zmiana stawki podatku VAT w trakcie obowiązywania umowy, a dotycząca jej przedmiotu – w przypadku zmiany stawki podatku VAT, cena sprzedaży ulegnie odpowiedniej zmianie (zostanie zwiększona lub zmniejszona) zgodnie z zasadami określonymi w § 6 ust. 3 umowy deweloperskiej.

## INNE INFORMACJE

### I. Informacja:

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

### Deweloper informuje, że:

1) przedsięwzięcie deweloperskie pn. „Osiedle Międzyzlesie etap 1” nie jest kredytowane oraz nie istnieją jakiegokolwiek wierzycieli i obciążenia hipoteczne, które wymagałyby uzyskania zgody banku lub innego wierzyciela hipotecznego, o których mowa w art. 25 Ustawy. W przypadku ustanowienia przez bank zabezpieczenia kredytu na hipotecę nieruchomości, na której jest realizowane przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część - bank wystawi oświadczenie o wyrażeniu zgody na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiąże się do udzielenia takiej zgody.

### 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 użytkownika 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.

**Deweloper informuje, że z dokumentami 1-9 można się zapoznać pod adresem: 18-300 Zambrów, ul. Gen. S. Kosseckiego 1/LU2.**

III. Informacja dotycząca odbioru lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz zgłaszania wad zgodna z Ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Art. 41. 1. Przeniesienie na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, jest poprzedzone odbiorem lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego przez nabywcę. Odbiór ten następuje odpowiednio po uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy domu jednorodzinnego przy braku sprzeciwu ze strony tego organu.

2. Odbiór, o którym mowa w ust. 1, jest dokonywany w obecności nabywcy.

3. Z odbioru, o którym mowa w ust. 1, sporządza się protokół, do którego nabywca może zgłosić wady lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego. W protokole odnotowuje się również odmowę dokonania odbioru przez nabywcę w przypadku stwierdzenia wady istotnej, uznanie wady istotnej przez dewelopera albo odmowę uznania wady istotnej przez dewelopera.

4. Deweloper jest obowiązany w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 3, przekazać nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku:

1) informację o uznaniu wad albo

2) oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o przyczynach tej odmowy.

5. Jeżeli deweloper nie poinformuje nabywcy o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w terminie, o którym mowa w ust. 4, uważa się, że uznał wady.

6. Deweloper jest obowiązany w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 3, usunąć uznane wady lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego.

7. Jeżeli deweloper, mimo zachowania należytej staranności, nie usunie wad w terminie, o którym mowa w ust. 6, wskazuje inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla nabywcy.

8. Jeżeli deweloper nie usunie wad w terminie wskazanym na podstawie ust. 7 albo nie wskaże takiego terminu, nabywca wyznacza deweloperowi nowy termin na usunięcie wad. Po bezskutecznym upływie tego terminu nabywca może usunąć wady na koszt dewelopera.

9. Nabywca może odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny posiada wadę istotną i jednocześnie deweloper odmówi uznania jej w protokole, o którym mowa w ust. 3.

10. Odmowa dokonania odbioru, o której mowa w ust. 9, nie ma wpływu na bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3.

11. W przypadku uznania przez dewelopera wady istotnej w protokole, o którym mowa w ust. 3, stosuje się przepisy ust. 6–8, z tym że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej nabywca może odstąpić od umowy.

12. W przypadku odmowy dokonania odbioru ze względu na wadę istotną strony ustalają nowy termin odbioru umożliwiając deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego odbioru. Do powtórnego odbioru stosuje się przepisy ust. 2–9.

13. Odmowa dokonania odbioru ze względu na wadę istotną w ramach powtórnego odbioru wymaga przedstawienia

przez nabywcę opinii rzeczoznawcy budowlanego. Nabywca występuje z wnioskiem o wydanie opinii przez rzeczoznawcę budowlanego w terminie miesiąca od dnia odmowy.

14. Bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3, ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez nabywcę deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego, o której mowa w ust. 13.

15. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii, o której mowa w ust. 13, istnienia wady istotnej nabywca może odstąpić od umowy.

16. W przypadku nie stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości nabywcę.

17. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości dewelopera.

18. Rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między deweloperem a nabywcą następuje najpóźniej w dniu zawarcia umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.

19. Jeżeli wada lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego zostanie stwierdzona przez nabywcę w okresie od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 3, do dnia zawarcia z deweloperem umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nabywca może zgłosić taką wadę deweloperowi. Przepisy ust. 4–8 stosuje się odpowiednio, z tym że bieg terminów, o których mowa w ust. 4 i 6, rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady.

## CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego: ..... PLN (słownie: ..... złotych 00/100). Cena lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej oraz ceny za 1 m <sup>2</sup> . Powierzchnię użytkową oblicza się według normy PN-ISO 9836:2022-07, z wyłączeniem powierzchni pod ściankami działowymi. Cena za udział w drodze: 4 000 zł (zawiera 23% podatku VAT).
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	..... m <sup>2</sup>
Cena m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Cena za m <sup>2</sup> – ..... zł/ m <sup>2</sup> (zawiera 8% podatku VAT).
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz	..... r.

Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym		
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 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	liczba kondygnacji	2 kondygnacje (parter, piętro) + poddasze nieużytkowe
	technologia wykonania	Technologia tradycyjna, murowana ze stropami żelbetowymi.
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Teren wokół budynku: - teren ogrodzony; ogrodzenie panelowe oraz istniejące ogrodzenie; - dostęp do budynku i urządzeń z nimi związanych utwardzonymi dojazdami i dojazdami; - lampy zewnętrzne oświetleniowe
	Liczba lokali w budynku	2
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	4 miejsca postojowe na budynek, z czego 2 miejsca postojowe na każdy lokal
	Dostępne media w budynku	Energia elektryczna, kanalizacja sanitarna, wodociągowa, gaz, Internet (światłowód) + TV
	Dostęp do drogi publicznej	Zjazd zaprojektowany z drogi powiatowej nr 1492b na działce 351/12, poprzez Nieruchomość drogową – działkę numer 560/9, w której Nabywca nabędzie udział 1/22 część.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal mieszkalny oznaczony numerem budowlanym ..... usytuowany jest w budynku numer (porządkowy) .....	
Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	<p>Lokal mieszkalny oznaczony numerem ....., usytuowany w budynku numer ....., o powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup>, składa się z następujących pomieszczeń:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- parter: wiatrołap, komunikacja, łazienka, kuchnia, jadalnia, salon;</li> <li>- piętro: komunikacja, pokój 1, pokój 2, łazienka, sypialnia, garderoba;</li> </ul> <p>oraz z pomieszczenia przynależnego w postaci pomieszczenia gospodarczego o powierzchni ..... m<sup>2</sup> zlokalizowanego na kondygnacji parteru</p> <p>o łącznej powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczenia przynależnego ... m<sup>2</sup>.</p> <p>Układy pomieszczeń i ich powierzchnie przedstawione są w części graficznej.</p> <p>Każdoczesnemu właścicielowi przedmiotowego Lokalu mieszkalnego Nr ... będzie przysługiwało prawo do:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wyłącznego, bezterminowego i nieodpłatnego korzystania z części nowoprojektowanej działki numer ..., o powierzchni około ... m<sup>2</sup>, (zgodnie z załączonym rysunkiem),</li> <li>- prawo do wyłącznego, bezterminowego i nieodpłatnego korzystania z nieużytkowego poddasza, na które wejście znajduje się bezpośrednio z przedmiotowego Lokalu</li> </ul>	

	<p>mieszkalnego.</p> <p>Elementy zewnętrzne budynku:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dach dwuspadowy, pokryty blacha stalową,</li> <li>- izolacja termiczna ścian zewnętrznych – styropian,</li> <li>- elewacja wykończona tynkiem cienkowarstwowym z akcentami pcv imitującymi drewno, zgodnie z rysunkami elewacji,</li> <li>- izolacja termiczna posadzek na gruncie – styropian,</li> <li>- obróbki blacharskie z blachy stalowej,</li> <li>- rynny dachowe i rury spustowe w kolorze według rysunków elewacji,</li> <li>- parapety zewnętrzne, kolorystyka według rysunków elewacji,</li> <li>- stolarka okienna; profile PVC wielokomorowe, trzyszybowe; kolorystyka według rysunków elewacji,</li> <li>- drzwi zewnętrzne stalowe w kolorystyce według rysunków elewacji.</li> </ul> <p>Wykończenie wnętrza lokalu mieszkalnego:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ściany: tynki gipsowe,</li> <li>- sufit: parter – tynki gipsowe, piętro – tynki gipsowe,</li> <li>- podłoga pod posadzki: szlichta cementowa,</li> <li>- schody wewnętrzne – żelbetowe, schody na poddasze nieużytkowe – systemowe drewniane składane.</li> </ul> <p>Instalacje:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wentylacja grawitacyjna;</li> <li>- ogrzewanie z kotła gazowego poprzez instalację gazową wewnętrzną i doziemną do przyłącza do sieci; zamontowane ogrzewanie podłogowe; grzejniki drabinkowe w łazienkach</li> <li>- elektryczne do samodzielnego montażu.</li> <li>- woda z przyłącza wodnego;</li> <li>- kanalizacja sanitarna – ścieki socjalno-bytowe doprowadzone poprzez instalację doziemną i przyłącze do sieci kanalizacji sanitarnej;</li> <li>- elektryczna – rozprowadzenie instalacji zgodnie z częścią elektryczną projektu budowlanego;</li> </ul>
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	07.04.2026
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. Rzuty kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. 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).
3. Wypis i wyrys przedmiotowej działki numer ... oraz Nieruchomości drogowej.
4. Karta mieszkania z pomiarami powykonawczymi geodezyjnymi wraz z zaznaczeniem przedmiotowego Lokalu.