

PROSPEKT INFORMACYJNY



Budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych

Spis treści

Część Ogólna	3
I. Dane identyfikacyjne i kontaktowe dotyczące dewelopera	3
II. Doświadczenie dewelopera	3
III. Informacje dotyczące nieruchomości i przedsięwzięcia deweloperskiego	4
Część indywidualna	15
Załączniki	17
Dane adresowe punktu sprzedaży	17

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	a 3 Property Mariusz Szymanowski	
Adres	Ul. Chodkiewicza 2/62, 02-593 Warszawa	
Numer NIP i REGON	NIP 8481610608	REGON 511407980
Numer telefonu	602-11-11-89	
Adres poczty elektronicznej	biuro@osiedlewidoki.pl	
Numer faksu		
Adres strony internetowej dewelopera	www.osiedlewidoki.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO⁴³⁾

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	Lepaki, gm. Elk, działka nr ewid.: 108/37
Numer księgi wieczystej	OL1E/00080301/7
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak wpisu

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

⁴³⁾ Część III w brzmieniu ustalonym w załączniku do ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), na podstawie art. 49 tej ustawy, która weszła w życie z dniem 24 września 2023 r.

W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	ND	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	Jeden z rozpatrywanych wariantów przebiegu drogi szybkiego ruchu S61 Ełk-Orzysz zlokalizowany jest w odległości około 800 m od terenu planowanej inwestycji. Według najlepszej wiedzy dewelopera w promieniu 1 km od projektu brak innych planowanych uciążliwych inwestycji	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak miejscowego planu zagospodarowania terenu
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne ⁴⁾	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	
	Maksymalna intensywność zabudowy	
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	
	Maksymalna wysokość zabudowy	
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	Minimalna liczba miejsc parkingowych	
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	

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

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

⁴⁾ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach:

- 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
- 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
- 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
- 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
- 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 7) uznania zabytku za pomnik historii,
- 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
- 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵⁾	Przeznaczenie terenu	
	Maksymalna intensywność zabudowy	
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	
	Maksymalna wysokość zabudowy	
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	Minimalna liczba miejsc parkingowania	
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	Budowa czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Realizacja niezbędnej infrastruktury technicznej
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Szerokość 6-20 m Ilość kondygnacji naziemnych do 2 Wysokość kalenicy do 10 m Kąt nachylenia dachu 30 – 45 stopni
	forma architektoniczna	Dom jednorodzinny parterowy z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony.
	usytuowanie linii zabudowy	100 m od strony jezior Sunowo
	intensywność wykorzystania terenu	0,20
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	1. W zakresie ochrony środowiska zdrowia ludzi mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r poz.2556) i przepisy wykonawcze do tej ustawy.

		2. Inwestycja nie należy do przedsięwzięć wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 poz 1839) 3. W zakresie ochrony przyrody mają zastosowanie prawne formy ochrony przyrody z tytułu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r poz 916) 4. Teren objęty wnioskiem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego , zgodnie z nr VII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 maja 2011 r w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego (dz. U. Woj. Warm.-Maz. Nr 74 poz 1295 z dnia 14.06.2011) zmienionej uchwałą nr. XXXVII/754/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r zmieniającego Uchwałę Nr VII/126/11 z dnia 24 maja 2011 roku w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego (Dz. Urz. Woj. Warmińsko – Mazurskiego z dnia 24 czerwca 2014 r poz. 2257) 5. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić zakazy i ograniczenia wynikające z uchwały nr VII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 maja 2021 r w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego (dz. Urz. Woj. War.-Maz. Nr. 74, poz. 1295 z dnia 14 06 2011 r zmienionej uchwałą nr XXXVII/754/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 zmieniającą uchwałę nr VII/126/11 z dnia 24maja 20211 r w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 czerwca 2014 roku poz 2257) 6. Realizacja Inwestycji musi być zgodna z przepisami odrębnymi w szczególności przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (tj z 2021 r poz 2233 z póź. zm.) i ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych. (tj. Dz. U 2021 r poz 1326 z póź zm) 7. W trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu rat. 74 ust 1 Ustawy Prawo ochrony środowiska
--	--	--

⁹ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

	wymagania dotyczące zabudowy zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	ND
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	ND
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	ND
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dostęp z drogi publicznej gminnej poprzez działkę oznaczoną 108/25
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zaopatrzenie w wodę gminna sieć wodociągowa, zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej Zaparczenie CO – dopuszcza się komin i oraz pompę ciepła
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	50%
	nadziemna intensywność zabudowy	0,20
	wysokość zabudowy	10 m
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	miejsowych planach zagospodarowania przestrzennego	ND
	decyzjach o warunkach zabudowy zagospodarowania terenu	Brak danych
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak danych
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak danych
	miejsowych planach odbudowy	Brak danych
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak danych
	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	ND
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	ND

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

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	ND
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	ND
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	ND
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	ND
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	ND
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	ND
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	ND
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	ND
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	ND
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 100/24 z dnia 22.03.2024 roku, wydana przez Starostę Ełckiego	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	ND	

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 2023 r.poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	ND	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Budowa w trakcie	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Budowa rozpoczęta planowany termin zakończenia 30.06. 2026 r	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	4
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	W ramach przedsięwzięcia deweloperskiego realizowane są 4 budynki. Położenie budynków i odstęp, zgodnie z załącznikiem - Planem zagospodarowania terenu, oraz zgodnie z projektem podziału nieruchomości wg załącznika 4.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	POLSKA NORMA Numer: PN-ISO 9836:1997, Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Przedsięwzięcie deweloperskie jest finansowane z wykorzystaniem: środków własnych dewelopera , i uzyskiwanych wpłat ratalnych od nabywców. Przewidywana struktura finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego ustalona na miesiąc oddania do użytkowania przedstawia się następująco: 45 % -środki własne dewelopera 55 %- środki z wpłat klientów
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	0,45%

⁷⁾ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 695) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Wypłaty środków dla dewelopera realizowane będą wyłącznie po przeprowadzeniu przez bank kontroli realizacji danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	WARMIŃSKO-MAZURSKI BANK SPÓŁDZIELCZY Z SIEDZIBĄ W PISZU UL.GIZEWIUSZA 2A,12-200 PISZ, ODDZIAŁ W ELKU UL.WOJSKA POLSKIEGO 34/1,19-300 ELK
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap 1. Do 31.07.2024 Roboty ziemne, wykonanie fundamentów, zbrojenie, izolacja fundamentów, wykonanie Podposadzkówki wod-kan, zalanie podkładu betonowego – 20% Etap 2. Do 30.09.2025 Wymurowanie ścian parteru z betonu komórkowego, zaszalowanie słupów i nadproży, wykonanie stropu nad parterem wraz ze schodami, zbrojenie konstrukcji parteru, wymurowanie ścian poddasza wykonanie konstrukcji poddasza wraz ze zbrojeniem – 20% Etap 3. Do 31.12.2025 Wymurowanie komina, wykonanie więźby dachowej, pokrycie dachu wraz z obróbkami , wykonanie ścianek działowych, montaż stolarki okiennej i drzwiowej PVC - 20% Etap 4. Do 31.03.2026 Wykonanie instalacji elektrycznej, teletechnicznej , wykonanie elewacji, wykonanie tynków wewnątrz budynku, docieplenie poddasza, montaż drzwi zewnętrznych – 20% Etap 5. Do 30.06.2026 Wykonanie hydrauliki wewnętrznej, wykonanie posadzek , wykonanie przyłączy wod – kan. i elektrycznych zewnętrznych, zagospodarowanie terenu -20%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Deweloper upoważniony jest do zmiany ustalonej w umowie deweloperskiej ceny sprzedaży 1 m², tylko w przypadku zmiany stawki podatku VAT, jeżeli zmiana taka nastąpi po podpisaniu umowy deweloperskiej. Jeżeli zmiana ta spowoduje podwyższenie ceny, Nabywca będzie mógł odstąpić od umowy deweloperskiej bez obowiązku zapłaty kary umownej lub ponoszenia jakichkolwiek innych obciążeń traktowanych jako forma odszkodowania dla Dewelopera.
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 NABYWCYLOKAŁU 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. 2ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku: 1. Jeżeli ewentualna zmiana stawki podatku VAT spowoduje wzrost ceny nabywanego lokalu mieszkalnego. W takiej sytuacji Nabywca może złożyć oświadczenie o odstąpieniu od umowy w terminie 30 dni od otrzymania od Dewelopera pisemnej informacji o zmianie ceny. Zwrot dokonanych przez Nabywcę wpłat nastąpi w terminie 14 dni od otrzymania przez Dewelopera oświadczenia o odstąpieniu; 2. Jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 Ustawy z dnia 16.09.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (tj. Dz. U. 2017 poz. 1468 ze zm.)Jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy takich zmian, które nastąpiły w treści prospektu lub załączniku w czasie pomiędzy doręczeniem prospektu wraz z załącznikami, a podpisaniem umowy deweloperskiej; w takiej sytuacji postanowienia wynikające z tych zmian podkreśla się w treści umowy w sposób jednoznaczny i widoczny; 3. Jeżeli Deweloper nie doręczył prospektu informacyjnego wraz z załącznikami; 4. Jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, nie są zgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej; 5. Jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy, o której mowa powyżej;

	W sytuacjach wskazanych w pkt. 2-6, Nabywca ma prawo złożyć oświadczenie o odstąpieniu w terminie 30 dni od zawarcia umowy deweloperskiej. 6. Jeżeli Deweloper nie przeniesie na Nabywcę prawa własności lokalu mieszkalnego w terminie określonym w umowie deweloperskiej. W takim przypadku: - przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia, Nabywca wyznacza Deweloperowi dodatkowy 120-dniowy termin do przeniesienia prawa własności lokalu mieszkalnego, a w razie bezskutecznego upływu tak wyznaczonego dodatkowego terminu Nabywca jest uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej i zachowuje przy tym roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. 7. Jeżeli po odbiorze lokalu mieszkalnego jego powierzchnia użytkowa będzie odbiegać od powierzchni użytkowej do +/-2% (plus minus dwa procent). Cena Brutto określona w Umowie ulegnie zmianie, zaś w przypadku gdy powierzchnia będzie mniejsza lub większa o więcej niż 2% (dwa procent) cena brutto określona w Umowie zostanie odpowiednio zmniejszona lub zwiększona albo Nabywcy przysługiwało będzie prawo odstąpienia określone w Umowie. Prawo to Nabywca może wykonać poprzez złożenie odpowiedniego oświadczenia na piśmie z podpisem notarialnie poświadczonym, w terminie 30 dni od dnia, w którym Deweloper poinformował Nabywcę o powierzchni Lokalu Mieszkalnego wynikającej z inwentaryzacji powykonawczej. 8. 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 z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym tj. nie zawrze, nie później niż w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia wypowiedzenia dotychczasowej umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przez Bank, umowy o prowadzenie takiego samego rodzaju rachunku powierniczego 9. W przypadku gdy Deweloper nie wykona obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym, w terminie określonym w tym przepisie, tj. nie poinformuje nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o zawarciu umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym Bankiem, w terminie 10 (dziesięciu) dni od zawarcia umowy, w przypadku wydania przez Komisję Nadzoru Finansowego decyzji o zawieszeniu działalności Banku i ustanowieniu zarządu komisyjnego, o ile nie został ustanowiony wcześniej, oraz wystąpieniu z wnioskiem o ogłoszenie upadłości Banku. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku: 1. Jeżeli Nabywca nie dokona wpłaty którejkolwiek części ceny lokalu mieszkalnego w terminie określonym umową deweloperską. W takiej sytuacji Deweloper wyznacza Nabywcy dodatkowy 30-dniowy termin na dokonanie wpłaty, a po jego bezskutecznym upływie może odstąpić od umowy deweloperskiej, chyba że niedokonanie wpłaty przez Nabywcę jest spowodowane działaniem siły wyższej; 2. Jeżeli Nabywca nie stawia się na wyznaczony przez Dewelopera termin odbioru lokalu mieszkalnego lub termin zawarcia umowy przyrzeczonej przenoszącej własność nabywanego lokalu. W takiej sytuacji: - Deweloper może odstąpić od umowy deweloperskiej po dwukrotnym doręczeniu Nabywcy pisemnego wezwania w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.
--	--

INNE INFORMACJE⁴⁴⁾

I. Informacja:

- 1) o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe 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, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe 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 zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe 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,
 - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w ... [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy], prowadzącym/prowadzącą otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Warmińsko-Mazurskiego Banku Spółdzielczego
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- Warmińsko-Mazurski Bank Spółdzielczy [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy] korzysta także z następujących znaków towarowych: ---

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2023 r. poz. 2488).

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.

⁴⁴⁾ Sekcja w brzmieniu ustalonym przez art. 43 pkt 14 ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	499.000 zł	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Projektowa powierzchnia użytkowa 95,05 m2	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	5.249,87 zł	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	30. 09. 2026 r	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu	Liczba kondygnacji	1 plus poddasze użytkowe
	Technologia wykonania	- stropy żelbetowe wylewane, ściany zewnętrzne murowane z bloczków z gazobetonu - trzpienie żelbetowe, - ściany działowe - bloczki gazobetonowe, - dach kryty blacho-dachówką - docieplenie ścian zewnętrznych - systemowe, - wentylacje - grawitacyjna
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zagospodarowanie terenu: - zgodnie z projektem zagospodarowania terenu-droga dojazdowa utwardzona – udział w drodze wewnętrznej osiedla, bez infrastruktury na terenie działki. - tynki cementowo-wapienne kat. III (zatarty na gładko). - podłogi –posadzki betonowe - stolarka okienna –PCV - stolarka drzwiowa wejściowa metalowa z okleiną drewnopodobną - osprzęt elektryczny tj. gniazdka i włączniki - ogrzewanie podłogowe + kominek z płaszczem wodnym - podejścia wod-kan - źródło ciepła i ciepłej wody – grzałka elektryczna + kominek z płaszczem wodnym

jednorodzinne oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba lokali w budynku	1
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	Miejsca postojowe na terenie poszczególnych działek
	Dostępne media w budynku	1. Instalacje Sanitarne - instalacja ciepłej wody, - instalacja zimnej wody, - instalacja C.O. – ogrzewanie podłogowe, - kanalizacja sanitarna - wentylacja grawitacyjna 2. Instalacja elektryczna - doprowadzona do lokalu - trójfazowa 400V - rozproszona po lokalu - 230V - oświetlenie - wyprowadzenie przewodów zakończonych kostką - gniazda 230V, rozproszanie instalacji, sprzęt podstawowy - zasilanie 400V - 1 puszka elektryczna w kuchni - instalacja tv - instalacja domofonowa
	Dostęp do drogi publicznej	Wewnętrzna droga z dostęp do drogi publicznej.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Wg załącznika stanowiącego kartę konkretnego lokalu mieszkalnego z określeniem powierzchni i układu pomieszczeń.	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Standard wykończenia budynku mieszkalnego Nr 3, Etap III - instalacja elektryczna, - instalacja ciepłej i zimnej wody, - instalacja C.O. - wentylacja pomieszczeń-grawitacyjna - instalacja domofonowa - drzwi do budynku mieszkalnego metalowe z okleiną drewnopodobną - wykończenie ścian pomieszczeń - tynk cementowo-wapienny kat. III zatarty na gładko - posadzka - betonowa wylewka- jastrych - stolarka okienna – PVC - parapety zewnętrzne - blacha powlekana - budynek nie posiada drzwi wewnętrznych i parapetów	

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzuty kondygnacji budynku.
2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r.o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinne oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).

Punkt Sprzedaży:

a3property Mariusz Szymanowski, ul. Pułaskiego 5/19, 19-300 Ełk. Tel.: 602-11-11-89