

**Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego: 3 lipca 2024 r.**

Aktualizacja (1) 02.09.2024  
Aktualizacja (2) 18.12.2024  
Aktualizacja (3) 06.03.2025  
Aktualizacja (4) 30.06.2025  
Aktualizacja (5) 25.08.2025  
Aktualizacja (6) 01.10.2025  
Aktualizacja (7) 20.11.2025  
Aktualizacja (8) 13.02.2026

**PROSPEKT INFORMACYJNY**

**PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE**

**Osiedle Słoneczna**

**05-270 Marki, ul. Słoneczna 3A**

**CZĘŚĆ OGÓLNA**

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

<b>DANE DEWELOPERA</b>	
Deweloper	<b>SŁAWBUD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością</b> z siedzibą w Kielpinie, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS <b>0000642996</b>
Adres	05-092 Łomianki- Kielpin, ul. Warszawska 189
Numer NIP i REGON	NIP: 118-21-31-500      REGON: 365682117
Numer telefonu	+48 510 190 900
Adres poczty elektronicznej	kontakt@slawbud.pl slawbud@slawbud.pl
Numer faksu	brak
Adres strony internetowej dewelopera	www.slawbud.pl/osiedle-sloneczna/

**II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA**

<b>HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA</b>	
<b>PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)</b>	
<b>OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE</b>	
<b>Osiedle Park Chopina etap II – 3 budynki wielorodzinne - 150 mieszkań</b>	
Adres	Łomianki Dolne, ul. Aleja Fryderyka Chopina 113, 115, 117
Data rozpoczęcia	20.09.2019 roku

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	27.10.2021 roku
<b>PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
<b>Bukowy Park, Nova Park - 64 budynki jednorodzinne dwulokalne (128 lokali) 8 budynków jednorodzinnych</b>	
Adres	Łomianki Dolne, ul. Kościelna Droga 2, 4, 6, 8
Data rozpoczęcia	19.02.2014 roku
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	11.03.2019 roku
<b>PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
<b>Osiedle Park Chopina etap I – 2 budynki wielorodzinne – 102 lokali mieszkalnych</b>	
Adres	Łomianki Dolne, ul. Aleja Fryderyka Chopina 107/109
Data rozpoczęcia	25.02.2019 roku
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	25.01.2021 roku
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	<b>NIE</b>

### III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU</b>	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego <sup>1</sup>	Działki numer ewidencyjny 5/4, 5/5, 5/7, 5/9, 5/10, 6/4, 6/5, obręb 0031, 3-08 Adres: 05-270 Marki, ul. Słoneczna <b>3A</b>
Nr księgi wieczystej	WA1W/00123925/0, WA1W/00123927/4
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak – nie istnieją żadne obciążenia hipoteczne
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości <sup>2</sup>	Nie dotyczy – księga jest prowadzona.
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia <sup>3</sup>	Zakład Tchibo Manufacturing Poland sp. z o.o. (emitujący okresowo zapachy kawy) Zakład Inter Europol S.A. (emitujący okresowo zapachy pieczywa) Aleja Marszałka Józefa Piłsudskiego (ruch samochodów)

<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.

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Plan ogólny gminy nie został jeszcze uchwalony. Na terenie miasta Marki obowiązuje uchwała Nr XXX11226/2012 RADY MIASTA MARKI z dnia 24 października 2012 roku w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki. <a href="https://bip.marki.pl/arttykul/1704/15765/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-miasta-marki">https://bip.marki.pl/arttykul/1704/15765/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-miasta-marki</a> Uchwałą nr XII/151/2019 RADY MIASTA MARKI z dnia 28 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Marki przystąpiono do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Marki. <a href="https://bip.marki.pl/arttykul/1704/15773/uchwala-nr-xii-151-2019-rady-miasta-marki">https://bip.marki.pl/arttykul/1704/15773/uchwala-nr-xii-151-2019-rady-miasta-marki</a> .
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	<b>Dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Marki II</b> zatwierdzony Uchwałą nr XXXV/404/2002 Rady Miasta Marki z dnia 24.04.2002 r. zmieniony uchwałą nr XLV/532/2022 Rady Miasta Marki z dnia 26.01.2022 r.
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy – nie został taki uchwalony.
	Inne <sup>4</sup>	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	<b>127MWU-</b> tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa biurowo-administracyjna z usługami w parterach budynków; Wolnostojące lub wbudowane obiekty usług bytowych, handlu do 1000 m2 (na obiekt), gastronomii, kultury i oświaty, zdrowia oraz nieuciążliwego rzemiosła, Przeznaczenie uzupełniające Zabudowa

<sup>4</sup> 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.

		mieszkaniowa jednorodzinna we wszystkich formach, zielen parkowa, obiekty sportu i rekreacji ; Drugorzędny układ drogowy ; Przeznaczenie dopuszczalne Elementy podziemnej i naziemnej infrastruktury technicznej takie jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków i inne nieuciążliwe urządzenia kanalizacyjne.
	Maksymalna intensywność zabudowy	<b>Plan nie określa takiego parametru</b>
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	<b>Plan nie określa takiego parametru</b>
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	<b>Plan nie określa takiego parametru</b>
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalnie do 10 kondygnacji naziemnych dla obiektów budownictwa wielorodzinnego oraz administracyjno-biurowych; Dla obiektów usługowych do 2 kondygnacji naziemnych; Dla budownictwa jednorodzinnego trzy kondygnacje naziemne - to jest parter, piętro i mieszkalne poddasze
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	30% dla każdej działki inwestycyjnej 50% dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1,5 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny, a w przypadku lokali użytkowych minimum wskazane w pkt 1 odpowiadające wyszczególnionej usłudze lub w przypadku obiektów innych niż wymienione w pkt 1 minimum wskazane w pkt 2
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Plan: 1) ustala utrzymanie i ochronę istniejącej zieleni, w tym szczególną ochronę strefy Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu 2) ustala ochronę rezerwatu przyrody oraz istniejących pomników przyrody w granicach określonych powierzchni. 3) ustala ochronę układu hydrograficznego, w tym w szczególności podstawowych cieków i zbiorników wodnych, takich jak rzeka Czarna, rzeka Długa, jezioro Kruczek oraz istniejących rowów melioracyjnych 4) wprowadza zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń niezwiązanych z funkcją terenu, z wyjątkiem urządzeń okresu przejściowego wymienionych w ustaleniach przejściowych. 5) wprowadza zakaz lokalizowania obiektów uciążliwych poza strefą przemysłowo – techniczną PT, z wyjątkiem takich, których lokalizacja okaże się niezbędna do obsługi funkcji podstawowych na tym terenie, pod warunkiem uzyskania pozytywnego wyniku oceny oddziaływania na

	<p>środowisko sporządzonej w trybie obowiązujących przepisów.</p> <p>6) Zakaz lokalizowania emitorów zanieczyszczeń powietrza, z wyjątkiem obiektów, których lokalizacja wynika z obsługi funkcji podstawowych i dopuszczalnych na obszarze planu</p> <p>7) Zakaz lokalizacja takich obiektów w dziedzinie zakresu emisji zanieczyszczeń i ich monitoringu musi być zgodna z właściwymi przepisami prawa.</p> <p>8) w strefach uciążliwości układu komunikacyjnego wskazanych na rysunku planu nie dopuszcza się zabudowy chronionej, a w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi ustala się nakaz wprowadzenia zabezpieczeń hałasowych zgodnych z Polską Normą.</p>
Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Plan nie określa takiego parametru dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim
Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Plan nie określa takiego parametru dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim
Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Plan nie określa takiego parametru dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	<p>-Określa się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m dla ulic lokalnych (w wyjątkowych sytuacjach ze względu na istniejące zagospodarowanie dopuszcza się szerokość 10,0 m).</p> <p>-Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dla ulic dojazdowych 10,0 m, w wyjątkowych przypadkach dopuszcza się szerokość 8,0 m, a dla ciągów pieszo-jezdnym minimum 6,0 m (dla dojazdów do 3÷4 działek minimum 5,0 m)</p> <p>- Ustala się maksymalne ograniczenie dostępności do drogi 6b KUG, przy czym dla nowotworzonych działek ustala się obsługę komunikacyjną wyłącznie od układu lokalnego.</p>
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<p>- Zabudowa wielorodzinna, usługowa i szeregowa dopuszczalna pod warunkiem podłączenia do miejskich sieci kanalizacyjnych i wodociągowych</p> <p>- Ustala się objęcie obsługą wodociągową całego terenu w granicach opracowania. Ustala się, że obszar miasta Marki będzie obsługiwany przez kanalizację miejską systemu rozdzielczego.</p> <p>- Ustala się, że źródłem zasilania dla terenu objętego planem pozostaje stacja elektroenergetyczna 110/15 kV „Pustelnik”, skąd energia doprowadzona</p>

		zostanie do budynków za pomocą kablowo – napowietrznej sieci zasilająco – rozdzielczej średniego napięcia 15 kV. -Ustala się, że północna część miasta Marki zasilana będzie w gaz ziemny z gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 500 mm Puławy – Warszawa oraz stacji redukcyjno – pomiarowej I o Marki.
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	Wzdłuż ul. Słonecznej i Promiennej 127MWU – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 2ZP – tereny zieleni urządzonej Po drugiej stronie ul. Słonecznej: 4PU - obiekty produkcyjne, składy, magazyny lub usługi (teren objęty uchwałą nr LI/558/2022 Rady Miasta Marki z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Słoneczna” w Markach) 89PT - tereny strefy przemysłowo-technicznej
	Maksymalna intensywność zabudowy	127MWU - Plan nie określa takiego parametru 4PU- 1,5 dla działki budowlanej
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Plan nie określa takiego parametru
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	127MWU - Plan nie określa takiego parametru 4PU- 60% powierzchni działki budowlanej
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalnie do 10 kondygnacji naziemnych dla obiektów budownictwa wielorodzinnego oraz administracyjno-biurowych ; Dla obiektów usługowych do 2 kondygnacji naziemnych; Dla budownictwa jednorodzinnego trzy kondygnacje naziemne - to jest parter, piętro i mieszkalne poddasze Dla terenu: 4PU: do 30,0 m Dla terenu 89PT: maksymalnie 2 kondygnacje
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Dla terenu 127MWU: 30% dla każdej działki inwestycyjnej 50% dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej Dla terenu: 4PU: 10% Dla terenu 89PT: 20% dla każdej działki inwestycyjnej
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dla terenu 127MWU: 1,5 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny, a w przypadku lokali użytkowych minimum wskazane w pkt 1 odpowiadające wyszczególnionej usłudze lub w przypadku obiektów innych niż wymienione w pkt 1 minimum wskazane w pkt 2 dla obiektów administracji – minimum 25

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

		<p>miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla handlu (sklepy, punkty usługowe) – minimum 30 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,</p> <p>Dla terenu: 4PU: dla usług minimum 30 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej, dla usług hotelarskich – minimum 25 miejsc do parkowania na 100 miejsc noclegowych, dla zakładów produkcyjnych minimum 35 miejsc do parkowania na 100 pracowników, a w przypadku pracy zmianowej - minimum 35 miejsc do parkowania na 100 pracowników najliczniejszej zmiany, dla magazynów i hurtowni – minimum 5 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym minimum 1 miejsce na pracownika</p> <p>Dla terenu 89PT: dla zakładów produkcyjnych – minimum 35 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych</p>
<p>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</p>	<p>Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu</p> <p>Nie dotyczy dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim obowiązuje plan miejscowy</p>	<p>Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu</p> <p>Nie dotyczy dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim obowiązuje plan miejscowy</p>
	<p>Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:</p>	
	<p>gabaryty</p>	<p>Nie dotyczy dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim obowiązuje plan miejscowy</p>
	<p>forma architektoniczna</p>	<p>Nie dotyczy dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim obowiązuje plan miejscowy</p>
	<p>usytuowanie linii zabudowy</p>	<p>Nie dotyczy dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim obowiązuje plan miejscowy</p>
	<p>intensywność wykorzystania terenu</p>	<p>Nie dotyczy dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim obowiązuje plan miejscowy</p>
	<p>warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu</p>	<p>Nie dotyczy dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim obowiązuje plan miejscowy</p>
	<p>wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią</p>	<p>Nie dotyczy dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim obowiązuje plan miejscowy</p>
	<p>warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</p>	<p>Nie dotyczy dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim obowiązuje plan miejscowy</p>
	<p>wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych</p>	<p>Nie dotyczy dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim obowiązuje plan miejscowy</p>

	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim obowiązuje plan miejscowy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim obowiązuje plan miejscowy
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim obowiązuje plan miejscowy
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim obowiązuje plan miejscowy
	wysokość zabudowy	Nie dotyczy dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim obowiązuje plan miejscowy
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>Teren w promieniu 1 km objęty jest:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego <b>Marki II</b> zatwierdzony Uchwałą Nr XXXV/404/2002 Rady Miasta Marki w dniu 24 kwietnia 2002 r., zmieniony uchwałą nr XLV/532/2022 Rady Miasta Marki z dnia 26.01.2022 r. zmieniony uchwałą nr XLV/532/2022 Rady Miasta Marki z dnia 26.01.2022 r. <ul style="list-style-type: none"> <li>- działki sąsiednie oznaczone symbolem: <b>127MWU</b> – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej z dopuszczeniem budownictwa wielorodzinnego,</li> <li>125LS i 126Ls – tereny lasów.</li> </ul> </li> <li>2. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Słoneczna” w Markach objętych uchwałą nr LI/558/2022 Rady Miasta Marki z dnia 27 kwietnia 2022 r. <ul style="list-style-type: none"> <li>- 4PU - teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub usług</li> </ul> </li> <li>3. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla Trasy Mostu Północnego w Markach objętych uchwałą nr LXXXIII/834/2024 Rady Miasta Marki z dnia 27 marca 2024 r. <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2ZP – tereny zieleni urządzonej,</li> <li>- 89PT - tereny strefy przemysłowo-technicznej.</li> </ul> </li> </ol>
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Deweloper nie uzyskał informacji o tak wydanych decyzjach – teren w większości pokryty jest planami miejscowymi
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Decyzją nr 0050.1290.2023 z dnia 12 października 2023 r. Burmistrz Miasta Marki orzekł o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie instalacji do dystrybucji produktów naftowych oraz instalacji do dystrybucji substancji chemicznych (AdBlue) na terenie projektowanej stacji paliw na działkach nr ew. 14, 15 w obrębie 3-08 w Markach.</li> <li>2. Dyrektor Zarządu Zlewni w Dębem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie poinformował, że</li> </ol>

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

zostało wszczęte postępowanie w sprawie wydania pozwolenia wodnoprawnego na usługi wodne polegające na odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych pochodzących z odwodnienia zlewni części ul. Lisiej w Markach istniejącym wylotem na działce ew. nr 16 obręb 04-07 Marki do rowu komunalnego R-7 i dalej do rzeki Długiej w km 7+090

3. Dyrektor Zarządu Zlewni w Dębem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie poinformował, że zostało wszczęte postępowanie w sprawie wydania pozwolenia wodnoprawnego na usługi wodne polegające na odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych pochodzących z odwodnienia zlewni części ul. Lisa Kuli oraz Sokolej w Markach, istniejącym wylotem stanowiącym zakończenie kanalizacji deszczowej o średnicy 400 mm, do rowu komunalnego na działce ew. 10/5 obręb 04-11 w rejonie ul. Solskiego i dalej do rzeki Długiej w km 7+870

4. Zawiadomieniem- obwieszczeniem z dnia 23 kwietnia 2024 r. Burmistrz Miasta Marki poinformował o przedłużeniu postępowania oraz o zamiarze wydania w terminie do dnia 30 czerwca 2024 r. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie hali produkcyjno-magazynowej z częścią biurowo-usługową wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi przy ulicy Małachowskiego, 05-270 Marki, zlokalizowanych na dz. ew. 20/34; 20/36 obręb 03- 06.

Obwieszczeniem z dnia 18 czerwca 2024 r. Burmistrza Miasta Marki zawiadomił o zawieszeniu z urzędu postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie hali produkcyjno-magazynowej z częścią biurowo-usługową wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi przy ulicy Małachowskiego, 05-270 Marki, zlokalizowanych na dz. ew. 20/34, 20/36, obręb 03-06

<https://bip.marki.pl/artukul/1813/17865/wos-6220-5-2021-obwieszczenie-burmistrza-miasta-marki-z-dnia-18-czerwca-2024-r>

5. Obwieszczeniem z dnia 2 kwietnia 2024 r. Burmistrz Miasta Marki poinformował, że zostało wszczęte postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na rozbudowie drogi gminnej ul. Ząbkowskiej w m. Marki na odcinku od ul. Fabrycznej do granicy m. Marki

		<p>6. Decyzją nr 0050.35.2024 z dnia 16 stycznia 2024 r. Burmistrz Miasta Marki stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na rozbudowie instalacji do magazynowania gazu LPG wraz z infrastrukturą na terenie zakładu Tchibo Manufacturing Poland sp. z o.o. w Markach oraz określił istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich</p> <p>7. Obwieszczeniem z dnia 31 października 2023 r. Dyrektor Zarządu Zlewni w Dębem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie zawiadomił, że Dyrektor Zarządu Zlewni w Dębem PGW Wody Polskie w dniu 31 października 2023 r. wydał decyzję nr 349/2023 tj. pozwolenie wodnoprawne na:</p> <p>1. Wykonanie i likwidację urządzenia wodnego w postaci zestawu igłostudni odwodnieniowych (7szt.) obniżających zwierciadło wód podziemnych w obrębie planowanego wykopu budowlanego na terenie działek nr 5/9, 5/10 i 6/5 obręb 03-08 w Markach</p> <p>2. Usługę wodną polegającą na trwałym odwodnieniu wykopu budowlanego, o zasięgu wykraczającym poza teren inwestycji- dz. nr ew. 43/2, 44, 45, 46/1, 46/2, 47, 52, 53/2 obręb 03-06, 13/3, 9, 8, 16/2, 28/2, 27, 26, 25/2, 24/2, 23/2, 23/3, 22, 4/5, 4/10, 4/6, 4/4, 5/3, 6/3, 7/3, 5/4, 5/5, 6/4, 7/4, 4/7, 4/9, 5/7, 5/8, 5/9, 5/10, 6/5, 6/6, 7/2, 16/1, 24/1, 25/1, 28/1 obręb 03-08 w Markach.</p>
uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania		Nie dotyczy – Deweloper nie uzyskał informacji, by takie decyzje zostały wydane dla analizowanego obszaru.
miejscowych planach odbudowy		Nie dotyczy – Deweloper nie uzyskał informacji, by takie decyzje zostały wydane dla analizowanego obszaru.
mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego		Nie dotyczy – Deweloper nie uzyskał informacji, by takie decyzje zostały wydane dla analizowanego obszaru.
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		1. Ostateczna Decyzja nr 9pz/2023 Starosty Wołomińskiego z dnia 31.03.2023 r., znak: WAB.6740.14.37.2022 zezwalająca na realizację inwestycji drogowej polegającej na: rozbudowie drogi gminnej ul. Wilczej na odcinku od ul.

		<p>Gen. Sowińskiego do ul. Sokolej w Markach wraz z infrastrukturą towarzyszącą;</p> <p>2. Ostateczna Decyzja nr 32pz/2019 Starosty Wołomińskiego z dnia 18.10.2019 r., znak: WAB.6740.14.61.2018 zezwalająca na realizację inwestycji drogowej pod nazwą: rozbudowa drogi gminnej – ul. Lisa –Kuli na odcinku od ul. Piłsudskiego do ul. Ząbkowskiej w miejscowości Marki (...)'’;</p> <p>3. Ostateczna Decyzja nr 15pz/2019 Starosty Wołomińskiego z dnia 19.04.2019 r., znak: WAB.6740.14.2019 zezwalająca na realizację inwestycji drogowej dotyczącej drogi gminnej pod nazwą: „Rozbudowa ul. Lisa-Kuli w m. Marki na odcinku od skrzyżowania z ul. Ząbkowską do granicy miasta Marki (...)'’;</p> <p>4. Ostateczna Decyzja nr 11pz/2018 Starosty Wołomińskiego z dnia 21 marca 2018 r., znak: WAB.6740.14.50.2017 zezwalająca na realizację inwestycji drogowej pod nazwą: „Rozbudowa ul. Mickiewicza w miejscowości Marki na odcinku od działki nr ew. 55/2 z obrębu 5-01 na długości 704,25 m (...).</p> <p>5. Decyzja ostateczna nr 9pz/2020 z dnia 11 maja 2020 r. na realizację inwestycji drogowej pod nazwą „Rozbudowa dróg gminnych: ulicy Saturna, ulicy Marsa, ulicy Wspólnej na odcinku od ul. Marsa do dz. ew. nr 324 obręb 0033, ulicy ceglanej na odcinku 85,43 m od skrzyżowania z ulicą Saturna w m. Marki’’.  6. Decyzja Nr 33pz/2023 z dnia 7 grudnia 2023 r. (opatrzone rygiem natychmiastowej wykonalności) o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na: „Budowie drogi gminnej ul. Jagiełły na odcinku od ulicy Lisa Kuli do ul. Gen. Zajęczka w Markach wraz z infrastrukturą towarzyszącą’’.  Od ww. decyzji wpłynęło odwołanie i jest przedmiotem postępowania przed Wojewodą Mazowieckim.</p>
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy – Deweloper nie uzyskał informacji, by takie decyzje zostały wydane dla analizowanego obszaru.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy – Deweloper nie uzyskał informacji, by takie decyzje zostały wydane dla analizowanego obszaru.

	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Nie dotyczy – Deweloper nie uzyskał informacji, by takie decyzje zostały wydane dla analizowanego obszaru.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy – Deweloper nie uzyskał informacji, by takie decyzje zostały wydane dla analizowanego obszaru.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Polskie Spółki Gazownictwa sp. z o.o. zgłosiła rozpoczęcie robót w sprawie budowy sieci gazowej średniego ciśnienia do 0,5 MPa w pasie drogi wojewódzkiej nr 629 zlokalizowanej w miejscowości Marki, w Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego”.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy – Deweloper nie uzyskał informacji, by takie decyzje zostały wydane dla analizowanego obszaru.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy – Deweloper nie uzyskał informacji, by takie decyzje zostały wydane dla analizowanego obszaru.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy – Deweloper nie uzyskał informacji, by takie decyzje zostały wydane dla analizowanego obszaru.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy – Deweloper nie uzyskał informacji, by takie decyzje zostały wydane dla analizowanego obszaru.

#### INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU

Czy jest pozwolenie na budowę	<b>TAK</b>	<b>nie</b>
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	<b>TAK</b>	<b>nie</b>
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	<b>tak</b>	<b>NIE</b>
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	<b>Decyzja nr 9pR/2022 z dnia 10 stycznia 2022 roku</b> wydana przez Starostę Wołomińskiego	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	<b>Decyzja nr 524/2025 z dnia 29.09.2025 roku</b> wydana przez Starostę Wołomińskiego z dniem 29 września 2025 roku stała się ostateczna i prawomocna	
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 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	<b>Nie dotyczy</b> - budowa dotyczy budynku wielorodzinnego	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	<b>Nie dotyczy</b> – budowa dotyczy budynku wielorodzinnego	

Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie robót budowlanych – 7 kwietnia 2022 roku Planowany termin zakończenia robót budowlanych – 31 maja 2025 roku	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Nie dotyczy – budowany jest 1 budynek
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego <del>albo domu jednorodzinnego</del>	Pomiaru powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego, w tym wybudowanych w nich lokali mieszkalnych dokonano po wybudowaniu Budynku zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym zasadami zawartymi w Polskiej Normie dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie Normę PN-ISO 9836:2015-12, przy czym pomiaru dokonano na poziomie podłogi, z dokładnością do 0,01 m <sup>2</sup> , w lokalu mieszkalnym w stanie wykończonym, a więc z tynkami.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne – 30 % Środki uzyskane w trakcie trwania inwestycji, wpływy od klientów nabywających lokale na przedmiotowej inwestycji – 70%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	
Środki ochrony nabywców	<b>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy</b>	<del>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</del>
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny <sup>7</sup>	<b>0,45%</b> Wysokość składki na Fundusz jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu 1 lipca 2022 r., na podstawie art. 76 ust. 1a ustawy deweloperskiej, wprowadzonego ustawą z dnia 25 lipca 2025 r. o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw.
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Deweloper oświadcza, że zgodnie z art. 6 Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym („Ustawa”) zapewnia Nabywcy środek ochrony w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego numer PL 24 1050 1025 1000 0090 8385 0322 (dalej „Rachunek”) na podstawie zawartej z ING Bank Śląski S.A. w Katowicach umowy otwarcia i prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego z dnia 18 lipca 2024 r. oraz podaje Nabywcy następujące informacje dotyczące Rachunku, a mianowicie: 1) ING Bank Śląski S.A. (dalej „Bank”) ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy na rachunku wirtualnym przypisanym do lokalu mieszkalnego, 2) Wypłata środków zgromadzonych na Rachunku, będzie następowała sukcesywnie, po stwierdzeniu przez Bank zakończenia danego etapu inwestycji, 3) Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w harmonogramie, m.in. poprzez dokonanie na miejscu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego kontroli zgłoszonego etapu określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego Bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji, 4) Koszty kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz koszty prowadzenia Rachunku ponosi Deweloper,	

<sup>7</sup> 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. poz. 1177 oraz z 2023 r. poz. 1114) 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.

	<p>5) Prawo wypowiedzenia umowy otwarcia i prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, przysługuje wyłącznie Bankowi i tylko z ważnych powodów,</p> <p>6) W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zakłada nowy rachunek powierniczy w innym banku lub spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, nie później niż w ciągu 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy,</p> <p>7) Środki zgromadzone na likwidowanym Rachunku są przekazywane przez Bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku lub spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej,</p> <p>8) Bank prowadzący Rachunek na żądanie Nabywcy informuje nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach,</p> <p>9) Umowa deweloperska zawierana jest pomiędzy Deweloperem a nabywcą w formie aktu notarialnego i określa m.in. prawa i obowiązki stron, terminy ich wypełnienia, w tym sposoby ich udokumentowania, a także zakres i sposoby wykonywania transakcji oraz terminy przeprowadzania rozliczeń,</p> <p>10) Zawarcie umowy deweloperskiej w formie aktu notarialnego skutkuje wyłączeniem środków znajdujących się na rachunku z postępowania egzekucyjnego skierowanego przeciwko deweloperowi, z masy upadłości - w razie ogłoszenia upadłości dewelopera, środki zgromadzone na rachunku stanowią osobną masę upadłości służącą zaspokojeniu w pierwszej kolejności nabywców lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, objętych zadaniem, z masy spadkowej w przypadku śmierci dewelopera będącego osobą fizyczną,</p> <p>11) Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wyłącznie w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek,</p> <p>12) Bank wypłaca deweloperowi środki wpłacone przez Nabywcę, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego i ceny lokalu mieszkalnego,</p> <p>13) Wypłata środków pieniężnych z ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego nastąpi po stwierdzeniu zakończenia ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz dostarczeniu przez Dewelopera wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę praw wynikających z Umowy Deweloperskiej w stanie wolnym od obciążeń praw i roszczeń osób trzecich z wyjątkiem obciążeń na które wyraził zgodę Nabywca. Jeśli w akcie notarialnym nie będzie wskazane powyższe, deweloper zobowiązany jest dostarczyć wydruk z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości odpis zwykły księgi wieczystej pobranym w dniu sporządzenia w/w aktu notarialnego.</p> <p>14) Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie Rachunku obciążają Dewelopera.</p>																											
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	<b>ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach</b> ul. Sokolska 34, 40-086 Katowice																											
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<table border="1"> <tr> <td><b>Etap I</b></td> <td><b>15%</b></td> <td>Przygotowanie inwestycji, zakup działki, dokumentacja techniczna decyzje administracyjne - do dnia 01.03.2022 r. – ZAKOŃCZONY</td> </tr> <tr> <td><b>Etap II</b></td> <td><b>10%</b></td> <td>50% Stan zero: wykopy, płyty fundamentowe, ściany piwnic, strop nad garażem - do dnia 31.10.2023 r. – ZAKOŃCZONY</td> </tr> <tr> <td><b>Etap III</b></td> <td><b>10%</b></td> <td>50% Stan zero: wykopy, płyty fundamentowe, ściany piwnic, strop nad garażem - do dnia 31.01.2024 r. – ZAKOŃCZONY</td> </tr> <tr> <td><b>Etap IV</b></td> <td><b>10%</b></td> <td>Stan surowy - I etap: ściany nośne oraz strop nad parterem, I i II piętrem - do dnia 30.04.2024 r. – ZAKOŃCZONY</td> </tr> <tr> <td><b>Etap V</b></td> <td><b>10%</b></td> <td>Stan surowy - II etap: ściany nośne oraz strop nad III, IV i V piętrem - do dnia 30.06.2024 r. – ZAKOŃCZONY</td> </tr> <tr> <td><b>Etap VI</b></td> <td><b>10%</b></td> <td>Stan surowy - III etap: ściany nośne oraz strop nad VI, VII VIII piętrem - do dnia 31.08.2024 r. – ZAKOŃCZONY</td> </tr> <tr> <td><b>Etap VII</b></td> <td><b>12,5%</b></td> <td>Stolarka okienna, pokrycie dachu, roboty murowe, instalacje wewnętrzne (elektryczne, teletechniczne) - do dnia 31.12.2024 r. – ZAKOŃCZONY</td> </tr> <tr> <td><b>Etap VIII</b></td> <td><b>12,5%</b></td> <td>Ocieplenie budynku, tynki wewnętrzne, instalacje wewnętrzne (sanitarne i centralnego ogrzewania) - do dnia 31.03.2025 r. – ZAKOŃCZONY</td> </tr> <tr> <td><b>Etap IX</b></td> <td><b>10%</b></td> <td>Elewacja budynku, balkony, balustrady przeszklenia, posadzki, winda, zagospodarowanie terenu</td> </tr> </table>	<b>Etap I</b>	<b>15%</b>	Przygotowanie inwestycji, zakup działki, dokumentacja techniczna decyzje administracyjne - do dnia 01.03.2022 r. – ZAKOŃCZONY	<b>Etap II</b>	<b>10%</b>	50% Stan zero: wykopy, płyty fundamentowe, ściany piwnic, strop nad garażem - do dnia 31.10.2023 r. – ZAKOŃCZONY	<b>Etap III</b>	<b>10%</b>	50% Stan zero: wykopy, płyty fundamentowe, ściany piwnic, strop nad garażem - do dnia 31.01.2024 r. – ZAKOŃCZONY	<b>Etap IV</b>	<b>10%</b>	Stan surowy - I etap: ściany nośne oraz strop nad parterem, I i II piętrem - do dnia 30.04.2024 r. – ZAKOŃCZONY	<b>Etap V</b>	<b>10%</b>	Stan surowy - II etap: ściany nośne oraz strop nad III, IV i V piętrem - do dnia 30.06.2024 r. – ZAKOŃCZONY	<b>Etap VI</b>	<b>10%</b>	Stan surowy - III etap: ściany nośne oraz strop nad VI, VII VIII piętrem - do dnia 31.08.2024 r. – ZAKOŃCZONY	<b>Etap VII</b>	<b>12,5%</b>	Stolarka okienna, pokrycie dachu, roboty murowe, instalacje wewnętrzne (elektryczne, teletechniczne) - do dnia 31.12.2024 r. – ZAKOŃCZONY	<b>Etap VIII</b>	<b>12,5%</b>	Ocieplenie budynku, tynki wewnętrzne, instalacje wewnętrzne (sanitarne i centralnego ogrzewania) - do dnia 31.03.2025 r. – ZAKOŃCZONY	<b>Etap IX</b>	<b>10%</b>	Elewacja budynku, balkony, balustrady przeszklenia, posadzki, winda, zagospodarowanie terenu
<b>Etap I</b>	<b>15%</b>	Przygotowanie inwestycji, zakup działki, dokumentacja techniczna decyzje administracyjne - do dnia 01.03.2022 r. – ZAKOŃCZONY																										
<b>Etap II</b>	<b>10%</b>	50% Stan zero: wykopy, płyty fundamentowe, ściany piwnic, strop nad garażem - do dnia 31.10.2023 r. – ZAKOŃCZONY																										
<b>Etap III</b>	<b>10%</b>	50% Stan zero: wykopy, płyty fundamentowe, ściany piwnic, strop nad garażem - do dnia 31.01.2024 r. – ZAKOŃCZONY																										
<b>Etap IV</b>	<b>10%</b>	Stan surowy - I etap: ściany nośne oraz strop nad parterem, I i II piętrem - do dnia 30.04.2024 r. – ZAKOŃCZONY																										
<b>Etap V</b>	<b>10%</b>	Stan surowy - II etap: ściany nośne oraz strop nad III, IV i V piętrem - do dnia 30.06.2024 r. – ZAKOŃCZONY																										
<b>Etap VI</b>	<b>10%</b>	Stan surowy - III etap: ściany nośne oraz strop nad VI, VII VIII piętrem - do dnia 31.08.2024 r. – ZAKOŃCZONY																										
<b>Etap VII</b>	<b>12,5%</b>	Stolarka okienna, pokrycie dachu, roboty murowe, instalacje wewnętrzne (elektryczne, teletechniczne) - do dnia 31.12.2024 r. – ZAKOŃCZONY																										
<b>Etap VIII</b>	<b>12,5%</b>	Ocieplenie budynku, tynki wewnętrzne, instalacje wewnętrzne (sanitarne i centralnego ogrzewania) - do dnia 31.03.2025 r. – ZAKOŃCZONY																										
<b>Etap IX</b>	<b>10%</b>	Elewacja budynku, balkony, balustrady przeszklenia, posadzki, winda, zagospodarowanie terenu																										

	– do dnia 31.05.2025 r – ZAKOŃCZONY
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	<p>Deweloper nie przewiduje waloryzacji ceny. Cena może jednak ulec zmianie w następujących przypadkach:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) W przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawnych w zakresie wysokości stawek podatku od towarów i usług, w trakcie obowiązywania umowy.</li> </ol>
<b>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</b>	
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	<p><b>Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy,</li> <li>2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy, tj. które zostały wyraźnie podkreślone w sposób jednoznaczny i widoczny,</li> <li>3) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami, lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie lub jego załącznikach</li> <li>4) jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej,</li> <li>5) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze Prospektu Informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy,</li> <li>6) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę odrębnej własności Lokalu w terminie określonym w umowie deweloperskiej,</li> <li>7) Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą oszczędnościowo-kredytową w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy,</li> <li>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 Ustawy,</li> <li>9) W przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 Ustawy,</li> <li>10) W przypadki nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy,</li> <li>11) W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy,</li> <li>12) Jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe,</li> <li>13) [celowo usunięte]</li> <li>14) W przypadku, gdy w wyniku zmiany stawki podatku VAT Cena ulegnie zmianie w ten sposób, że Nabywca będzie zobowiązany do dopłaty, to w takiej sytuacji Nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o odpowiedniej korekcie Ceny, lecz nie później niż w terminie do dnia 31 grudnia 2026 roku.</li> </ol> <p><b>Terminy odstąpienia dla Nabywcy:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) W przypadkach, o których mowa w pkt 1) - 5) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.</li> <li>2) W przypadku, o którym mowa w pkt 6) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120 dniowy termin na przeniesienie odrębnej własności Lokalu, a w razie</li> </ol>

	<p>bezsuktecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.</p> <p>3) W przypadku, o którym mowa w pkt 7) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.</p> <p>4) W przypadku, o którym mowa w pkt 8) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.</p> <p>5) W przypadku, o którym mowa w 9) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy.</p> <p><b>Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:</b></p> <p>1) w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczeń pieniężnych w terminie lub w wysokości określonych w §3.4 umowy deweloperskiej, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.</p> <p>2) w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu mieszkalnego lub do zawarcia umowy przeniesienia własności Lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.</p> <p><b>Dodatkowe informacje:</b></p> <p>1) Oświadczenie woli Nabywcy lub Dewelopera o odstąpieniu od umowy deweloperskiej dla swej ważności wymaga formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, przy czym w przypadku oświadczenia Nabywcy jest ono skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu.</p> <p>2) W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera w przypadkach określonych w pkt 1) lub 2) powyżej, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi lub w tym zakresie udzieli Deweloperowi pełnomocnictwa do złożenia takiego oświadczenia w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.</p>
--	---

## INNE INFORMACJE

### I. Informacja

Na dzień sporządzenia prospektu nie istnieją żadni wierzyciele hipoteczni, w związku z czym nie istnieją (jako bezprzedmiotowe) zgody tychże wierzycieli na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu i przeniesienie jego własności.

II. Osoba zainteresowana zawarciem umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy ma możliwość zapoznania się z dokumentami wskazanymi poniżej w lokalu Dewelopera w Kielpinie, przy ul. Warszawskiej 189, 05-092 Łomianki lub w biurze sprzedaży mieszkań w Markach, 05-270 Marki, przy ul. Słonecznej 3, tj. z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego;
- 3) pozwoleniem na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) Decyzją udzielającą pozwolenia na użytkowanie budynku;
- 7) Zaświadczeniem potwierdzającym przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkalne w prawo własności.

III. Informacja o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów zostanie uzupełniona po zawarciu umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.

*Środki pieniężne zgromadzone w ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach,, prowadzącym otwarty 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).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach,
- 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, są objęte 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,
- ING Banks Śląski S.A. korzysta także z następujących znaków towarowych: ING BANK Śląski

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

**Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera**

.....

---

#### Załączniki:

1. Rzut lokalu na kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego:
    - Inwentaryzacja lokalu mieszkalnego.
  2. Karty:
    - a. Garaże podziemne.
    - b. Zagospodarowanie Terenu.
    - c. Komórki Lokatorskie.
  3. Wzór umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
  4. 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).
-