



PROSPEKT INFORMACYJNY

## „Apartamenty Małachowskiego”

budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z urządzeniami budowlanymi oraz garażem podziemnym przy al. Józefa Piłsudskiego w Markach



Data sporządzenia prospektu:

09-04-2025 r.

Marki

## CZĘŚĆ OGÓLNA

### I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper:	MAZOVIA DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA	
Adres:	ul. Kościuszki 43, 05-270 Marki	
Nr NIP i REGON:	1251619677	146517052
Nr telefonu:	512 107 399; 532 851 110	
Adres poczty elektronicznej:	biuro@mazoviadevelopment.pl	
Nr faksu:	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera:	www.mazoviadevelopment.pl	

### 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:	Ul. Promienna 18, 20, 22, 24, 26 05-270 Marki (Promienna IV)
Data rozpoczęcia:	29.10.2019 r.
Data zakończenia:	03-08-2021 r.
<b>PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres:	ul. Promienna 33 B i 33C, 05-270 Marki (Promienna I)
Data rozpoczęcia:	05.06.2015 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie:	12.10.2016 r.
<b>PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres:	ul. Kresowa 26, 28, 30, 32, 05-270 Marki (Promienna V)
Data rozpoczęcia:	15-11-2021 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie:	29-01-2024 r.

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 i nr działki ewidencyjnej:	Nieruchomość, przedsięwzięcie deweloperskie "Apartamenty Małachowskiego" 05-270 Marki, al. Józefa Piłsudskiego (dz. ew. nr 20/32 i 20/33 z obr. 03-06)
Nr księgi wieczystej:	WA1W/00025439/9
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej:	Brak wpisu
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości:	Nie dotyczy
Informacja dotycząca obiektów istniejących, położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	Tchibo Manufacturing Poland Sp. z o.o. – zakład produkujący kawę Strefa uciążliwości linii energetycznej wysokiego napięcia 110kV Strefa uciążliwości hałasowej układu drogowego

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Marki II zatwierdzony uchwałą Nr XXXV/404/2002 Rady Miasta Marki z dnia 2002-04-24/Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 140 z 2002 r., poz. 3107/, zmieniony uchwałą Nr XLV/532/2022 Rady Miasta Marki z dnia 26.01.2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta „Marki II” (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 15.03.2022 r. poz. 2954).
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan rewitalizacji	
	Miejscowy plan rewitalizacji	
	Miejscowy plan rewitalizacji	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej z dopuszczeniem budownictwa wielorodzinnego „105 MWU”</p> <p>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</p> <p>1. Przeznaczenie podstawowe: Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną lub zabudowa biurowo-administracyjna z usługami w parterach budynków; Wolnostojące lub wbudowane obiekty usług bytowych, handlu do 1000 m<sup>2</sup> (na obiekt), gastronomii, kultury i oświaty, zdrowia oraz nieuciążliwego rzemiosła;</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna we wszystkich formach, zieleń parkowa, obiekty sportu i rekreacji; Drugorzędny układ drogowy;</p> <p>3. Przeznaczenie dopuszczalne: Elementy podziemnej i naziemnej infrastruktury technicznej takie jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków i inne nieuciążliwe urządzenia kanalizacyjne.</p>

Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Nie określono
Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalnie do 5 kondygnacji naziemnych dla obiektów budownictwa wielorodzinnego oraz administracyjno-biurowych; dla obiektów usługowych do 2 kondygnacji naziemnych
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimum 25% dla każdej działki inwestycyjnej
Minimalna liczba miejsc do parkowania	<p>1. Liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych:</p> <p>a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 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,</p> <p>b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w budynku 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,</p> <p>c) dla obiektów administracji – minimum 25 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,</p> <p>d) dla handlu (sklepy, punkty usługowe) – minimum 30 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,</p> <p>e) dla hurtowni – minimum 5 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,</p> <p>f) dla targowisk – minimum 35 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni targowej lub 1,5 miejsca do parkowania na stoisko,</p> <p>g) dla zakładów produkcyjnych – minimum 35 miejsc do parkowania na 100 zatrudnianych,</p> <p>h) dla usług z zakresu oświaty z wyłączeniem przedszkoli, żłobków i klubów dziecięcych – minimum 30 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,</p> <p>i) dla usług z zakresu oświaty, przedszkola, żłobki i kluby dziecięce – minimum 30 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,</p> <p>j) dla restauracji i kawiarni – minimum 35 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumpcyjnych,</p> <p>k) dla obiektów sportowych – minimum 20 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie,</p> <p>l) dla przychodni zdrowia:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rejonowych – minimum 10 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,</li> <li>- pozostałych – minimum 2 miejsca do parkowania na gabinet,</li> </ul> <p>m) dla klubów i domów kultury, minimum 20 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie,</p> <p>n) dla obiektów usług hotelarskich – minimum 25 miejsc do parkowania na 100 miejsc noclegowych,</p> <p>o) dla stacji obsługi samochodów – minimum 4 miejsca do parkowania na 1 stanowisko naprawcze,</p> <p>p) dla ogródków działkowych – minimum 40 miejsc do parkowania na 100 działek</p> <p>q) dla banków – minimum 40 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,</p> <p>r) dla kościołów – minimum 10 miejsc do parkowania na 1000 mieszkańców;</p> <p>2) dla obiektów nie wymienionych w pkt 1 obowiązek zapewnienia miejsca do parkowania dla samochodów osobowych minimum 1 na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu;</p> <p>3) w przypadku obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których świadczone są usługi hotelarskie dodatkowo należy zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe dla autobusu na każde rozpoczęte 50 miejsc noclegowych;</p> <p>4) w przypadku obiektów, o których mowa w pkt 1 lit. h, k dodatkowo należy zapewnić min 1 miejsce parkingowe dla autobusu;</p>

		<p>5) w przypadku obiektów, o których mowa w pkt 1 lit. e, g należy dodatkowo zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe dla samochodów innych niż osobowe;</p> <p>6) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:</p> <p>a) na drogach publicznych, w strefach ruchu oraz w strefach zamieszkania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych oraz prawa o ruchu drogowym</p> <p>b) na pozostałych terenach za wyjątkiem realizacji zabudowy jednorodzinnej, nakazuje się zapewnić co najmniej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,</li> <li>- 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,</li> <li>- 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,</li> <li>- 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100, przy czym obowiązek realizacji minimum 1 miejsca do parkowania;</li> </ul> <p>7) maksymalna powierzchnia miejsc postojowych realizowanych w budynku mieszkalnym jednorodzinnym stanowić może nie więcej niż 50% wewnętrznej i kondygnacji nadziemnej tego budynku;</p> <p>8) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej zakazuje się realizacji miejsc postojowych w ramach kondygnacji podziemnej budynku;</p> <p>9) zakaz lokalizacji parkingu w ramach minimalnej powierzchni biologicznie czynnej określonej w ustaleniach planu;</p> <p>10) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 10% ogólnej liczby miejsc do parkowania na działce budowlanej muszą stanowić miejsca ogólnodostępne, włączając miejsca o których mowa w pkt 6 lit. b;</p> <p>11) liczbę miejsc parkingowych dla rowerów:</p> <p>a) dla zabudowy mieszkaniowej – minimum 1 miejsce parkingowe na lokal</p> <p>b) dla obiektów działalności kulturalnej – minimum 5 miejsc parkingowych na 100 użytkowników jednocześnie, jednak nie mniej niż 5 miejsc parkingowych,</p> <p>c) dla obiektów opieki nad dziećmi do lat 3 oraz przedszkola – 5 miejsc parkingowych na 100 dzieci jednocześnie, jednak nie mniej niż 5 miejsc parkingowych,</p> <p>d) dla szkół – 20 miejsc parkingowych na 100 dzieci jednocześnie, jednak nie mniej niż 20 miejsc parkingowych,</p> <p>e) dla placówek wsparcia dziennego i dziennych domów pomocy – 2 miejsca parkingowe na 10 uczestników, jednak nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,</p> <p>f) dla placówek opieki zdrowotnej – 1 miejsce parkingowe na gabinet,</p> <p>g) dla obiektów sportu i rekreacji - 20 miejsc parkingowych na 100 użytkowników jednocześnie, jednak nie mniej niż 10 miejsc parkingowych,</p> <p>h) dla innej działalności handlowej lub usługowej 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup>, jednak nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 lokal użytkowy;</p> <p>12) co najmniej połowa miejsc parkingowych dla rowerów o których mowa w pkt 11 powinna być dostępna z poziomu terenu lub parteru budynku, który obsługuje.</p>
	<p>Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu</p>	<p>W zakresie ochrony środowiska:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Plan ustala utrzymanie i ochronę istniejącej zieleni, w tym szczególną ochronę strefy Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.</li> <li>2. Plan ustala ochronę rezerwatu przyrody oraz istniejących pomników przyrody w granicach określonych powierzchni.</li> <li>3. Plan 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.</li> <li>4. Plan wprowadza zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń niezwiązanych z funkcją terenu, z wyjątkiem urządzeń okresu przejściowego wymienionych w ustaleniach przejściowych.</li> <li>5. Plan 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 środowisko sporządzonej w trybie obowiązujących przepisów.</li> <li>6. 1) Plan ustala zakaz lokalizowania emitorów zanieczyszczeń powietrza, z wyjątkiem obiektów, których lokalizacja wynika z obsługi funkcji podstawowych i dopuszczalnych na obszarze planu.</li> <li>2) Lokalizacji takich obiektów w dziedzinie zakresu emisji zanieczyszczeń i ich monitoringu musi być zgodna z właściwymi przepisami prawa.</li> </ol>

	<p>7. W strefach uciążliwości układu komunikacyjnego dopuszcza się sytuowania zabudowy chronionej, a w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi ustala się nakaz wprowadzenia zabezpieczeń hałasowych zgodnie z Polską Normą.</p> <p>8. Plan ustala nakaz sukcesywnego podłączenia wszystkich realizowanych obiektów do miejskiej sieci uzbrojenia.</p> <p>W zakresie kształtowania środowiska:</p> <p>1 Plan wyznacza linie rozgraniczające terenów leśnych oraz terenów zieleni izolacyjnej</p> <p>2 Plan ustala procent powierzchni biologicznie czynnej na terenach działek inwestycyjnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.</p>
Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	<p>1. Ustala się ochronę zespołów budynków zabytkowych zgodnie z przepisami szczególnymi w zakresie konserwacji zabytków.</p> <p>2. W zasięgu strefy ochrony archeologicznej realizacja zabudowy uwarunkowana jest dokonaniem wyprzedzających badań archeologicznych przeprowadzonych pod nadzorem właściwych władz konserwatorskich zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.</p> <p>3. W strefie ochrony prawnej – konserwatora zabytków wszelkie działania projektowe i budowlane muszą być prowadzone i uzgodnione zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie dóbr kultury.</p>
Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Na terenie zalegania surowców ilastych zabudowa możliwa jest po eksploatacji złoża i rekultywacji terenu na zasadach ustalonych w § 19.
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	<p>1. Ustala się, że następujące ulice stanowią elementy podstawowego miejskiego układu drogowo-ulicznego oraz pełnią funkcje ponadlokalne w stosunku do obszaru objętego planem:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- trasa Armii Krajowej (Toruńska), funkcja drogi ekspresowej S,</li> <li>- trasa Via Baltica, funkcja drogi ekspresowej S,</li> <li>- droga o funkcji głównej ruchu przyspieszonego GP, w ciągu drogi wojewódzkiej nr 631, (Nowy Dwór – Zegrze – Nieporęt – Marki – Warszawa),</li> <li>- Al. Marszałka J. Piłsudskiego, funkcja ulicy głównej G, w ciągu drogi krajowej nr 18,</li> <li>- przedłużenie trasy Mostu Północnego, o funkcji ulicy głównej G, przebiega po śladzie ul. Słonecznej,</li> <li>- przedłużenie ul. Głównej na wschód od drogi wojewódzkiej nr 631.</li> </ul> <p>2. Wyznacza się linie rozgraniczające ulic wymienionych w ust. 1 oraz pozostałych ulic stanowiących podstawowy układ komunikacyjny miasta.</p> <p>3. Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych określa tabela nr 1 MPZP.</p> <p>4. Ustala się, że wydzielenia terenu pod drugorzędny układ drogowy można dokonać po ustaleniu danych technicznych tych dróg i wkreśleniu ich na mapę zasadniczą miasta. Nie dopuszcza się włączenia w/w dróg do dróg układu podstawowego.</p> <p>5. 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>6. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dla ulic dojazdowych 10,0 m, w wyjątkowych przypadkach dopuszcza się szerokość 8,0 m, dla ciągów pieszo-jezdnym minimum 6,0 m (dla dojazdów do 3÷4 działek minimum 5,0 m).</p> <p>7. Na objętych planem odcinkach ulic układu podstawowego ustala się skrzyżowania i wloty.</p>

	<p>Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej</p>	<p><b>Wodociągi</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ustala się objęcie obsługą wodociągową całego terenu w granicach opracowania.</li> <li>2. Ustala się, że z wodociągu miejskiego będą mogli korzystać wszyscy mieszkańcy oraz użytkownicy wszystkich obiektów usługowych i użyteczności publicznej.</li> <li>3. Ustala się, że źródłem dla obszaru Marek Północnych będą lokalne zasoby wody podziemnej w warstwie czwartorzędowej, a po wykorzystaniu maksymalnych zatwierdzonych zasobów eksploatacyjnych – warszawski system wodociągowy WUC (Wodociągi Układu Centralnego).</li> </ol> <p><b>Kanalizacja</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ustala się, że obszar miasta Marki będzie obsługiwany przez kanalizację miejską systemu rozdzielczego.</li> <li>2. Ustala się, że:       <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Ścieki komunalne z istniejącego i planowanego zainwestowania docelowo odprowadzane będą w 100% do kanalizacji ściekowej.</li> <li>b) Ścieki deszczowe odprowadzane będą do kanalizacji deszczowej z:           <ul style="list-style-type: none"> <li>- zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej zwartej w centrum miasta,</li> <li>- obiektów przemysłowych, przemysłowo-składowych i usługowych o wydzielonych lokalizacjach.</li> </ul> </li> <li>c) Wody opadowe z zabudowy jednorodzinnej, ciągów pieszo-jezdnych i pieszych powinny być odprowadzane do gruntu i lokalnych rowów melioracyjnych.</li> </ol> </li> <li>3. Ustala się, że:       <ol style="list-style-type: none"> <li>a) odbiornikiem ścieków komunalnych z południowej części miasta (do rzeki Długiej) będzie układ kanalizacji miasta Ząbek.</li> <li>b) odbiornikiem ścieków komunalnych z pozostałej części miasta będzie projektowana miejska oczyszczalnia ścieków lub układ kanalizacji m.st. Warszawy.</li> <li>c) odbiornikiem ścieków deszczowych będzie rzeka Długa po uprzednim ich podczyszczeniu zretencjonowaniu w zbiorniku retencyjno-sedymentacyjnym.</li> </ol> </li> <li>4. Ustala się, że system kanalizacji ściekowej miasta stanowić będzie układ grawitacyjno-tłoczny, oparty na ośmiu przepompowniach ścieków, powiązany z lokalnymi układami kanalizacji niekonwencjonalnej (ciśnieniowej lub podciśnieniowej).</li> <li>5. Ustala się, że system kanalizacji deszczowej miasta stanowić będzie pięć lokalnych układów sprzężonych z podczyszczalniami i zbiornikiem retencyjno-sedymentacyjnym.</li> <li>6. Ustala się, że obsługa istniejącego i planowanego zainwestowania musi być poprzedzona systematyczną realizacją:       <ul style="list-style-type: none"> <li>- układu dosyłowego (przepompownia z przewodami tłocznymi) do kanalizacji miejskiej Ząbek,</li> <li>- miejskiej oczyszczalni ścieków (poza terenem objętym planem) z układem dosyłowym (przepompownia z przewodami tłocznymi do oczyszczalni) lub układu dosyłowego do układu kanalizacji m.st. Warszawy (przepompownia z przewodami tłocznymi),</li> <li>- podstawowego szkieletu kanalizacji ściekowej opartego na przepompowniach ścieków.</li> </ul> </li> <li>7. Na obszarze planu ustala się lokalizację przepompowni ścieków – działki o powierzchni ok. 0,04÷0,2 ha.</li> </ol> <p><b>Elektroenergetyka</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ustala się, że źródłem zasilania dla terenu objętego planem pozostaje stacja elektroenergetyczna 110/15 kV „Pustelnik”, skąd energia doprowadzona zostanie do budynków za pomocą kablowo-napowietrznej sieci zasilająco-rozdzielczej średniego napięcia 15 kV.</li> <li>2. Ustala się, że stacje transformatorowe wewnątrzowe oraz słupowe lokalizowane będą w miarę przyrostu mocy na działkach o powierzchni co najmniej 3x2 m (strefa słupowa) lub 5x4 m (strefa wewnątrzowa) z bezpośrednim dostępem od drogi publicznej.</li> <li>3. Lokalizacja stacji transformatorowych powinna być zgodna z warunkami technicznymi zasilania oraz przydziału mocy wydawanymi przez Zakład Energetyczny Warszawa – Teren S.A. lub jego następców prawnych.</li> </ol> <p><b>Gazownictwo</b></p>
--	---	---

		<p>1. Ustala się, że północna część miasta Marki zasilana będzie w gaz ziemny z gazociągu wysokiego ciśnienia <math>\varnothing</math> 500 mm Puławy – Warszawa oraz stacji redukcyjno-pomiarowej 1° Marki.</p> <p>2. Sieć osiedlowa gazu może być realizowana z głównego gazociągu średniego ciśnienia <math>\varnothing</math> 200/150/100 prowadzonego w Alei Marszałka Józefa Piłsudskiego.</p> <p>3. Lokalizacja wielkich obiektów w odległości mniejszej niż 150 m od gazociągu <math>\varnothing</math> 500 Puławy – Warszawa wymaga uzgodnienia z Zarządcą Sieci (OMZG lub jego następców prawnych).</p> <p>Dopuszcza się lokalizację: lokalnych przepompowni ścieków; wolnostojących lub wbudowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV.</p>
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	Przeznaczenie terenu	MWU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej z dopuszczeniem budownictwa wielorodzinnego PT - tereny zabudowy przemysłowo-technicznej
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Nie określono
	Maksymalna wysokość zabudowy	MWU - maksymalnie do 5 kondygnacji naziemnych dla obiektów budownictwa wielorodzinnego oraz administracyjno-biurowych ; Dla obiektów usługowych do 2 kondygnacji naziemnych PT - Maksymalnie 2 kondygnacje
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	MWU - minimum 25% dla każdej działki inwestycyjnej; PT - 20% dla każdej działki inwestycyjnej
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	MWU - parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora; Dopuszcza się parkowanie wielopoziomowe naziemne PT - Parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora
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	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	Nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy

	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
Informacje zawarte w publicznie dostępnych dokumentach dotyczących przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości, w szczególności o budowie lub rozbudowie dróg, budowie linii szynowych oraz przewidzianych korytarzach powietrznych, a także znanych innych inwestycjach komunalnych, w szczególności oczyszczalniach ścieków, spalarniach śmieci, wysypiskach, cmentarzach:	1. przebudowa chodnika przy ul. Wspólnej – MBO-II ETAP 2. przebudowa dróg gminnych ul. Księdza Jerzego Popiełuszki, ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego, ul. Papieża Jana Pawła II, ul. Dobrej oraz ciągu pieszego łączącego ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego z ul. Gen. Zajączka 3. rozbudowa drogi gminnej ul. Wilczej na odcinku od ul. Gen Sowińskiego do ul. Sokolej w Markach z infrastrukturą towarzyszącą. Ponadto uzyskano pozwolenie na budowę dla zadań: <b>4. budowa drogi gminnej ul. Małachowskiego od działki 20/107 obręb 3-06 do ul. Projektowanej wraz ze skrzyżowaniem oraz budowa drogi gminnej ul. Projektowanej od ul. Małachowskiego do Al. Marsz. J. Piłsudskiego w Markach</b>	
	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Informacja są dostępne są na stronie internetowej: <a href="https://marki.e-mapa.net/wykazplanow/">https://marki.e-mapa.net/wykazplanow/</a>
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	<a href="https://bip.marki.pl/artykuly/1704/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego">https://bip.marki.pl/artykuly/1704/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego</a>
	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	Informacja są dostępne są na stronie internetowej: <a href="https://www.gov.pl/web/wody-polskie">https://www.gov.pl/web/wody-polskie</a>
	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	Decyzja 68Pr/2023 na budowę drogi gminnej ul. Małachowskiego od działki 20/107 obręb 3-06 do ul. Projektowanej wraz ze skrzyżowaniem oraz budowa drogi gminnej ul. Projektowanej od ul. Małachowskiego do Al. Marsz. J. Piłsudskiego w Markach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowe	Brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak	

	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak
<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>		
Czy jest pozwolenie na budowę:	tak	nie
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne:	tak	nie
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone:	tak	nie
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 712 pR/2024 z dnia 19-09-2024 r. wydana z upoważnienia Starosty Wołomińskiego (WAB.6740.13.72.2024)	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia robót budowlanych: 19-03-2025 r. Planowany termin zakończenia robót budowlanych: 15-05-2027 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego:	Liczba budynków	Jeden budynek
	Rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Nie dotyczy
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego:	Powierzchnia użytkowa lokalu jest określona na podstawie rozporządzenia Ministra Rozwoju z dn. 11.09.2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego oraz zgodnie z zasadami zawartymi w polskiej normie PN-ISO 9836:2022-07, tj.: powierzchnia użytkowa lokalu jest obliczana w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku, dla wymiarów lokalu w stanie wykończonym, na poziomie podłogi, nie licząc listew przypodłogowych, progów itp. Do powierzchni użytkowej lokalu	

	wlicza się powierzchnię elementów nadających się do demontażu (rury, kanały), nie są wliczane powierzchnie przekroju poziomego ścianek działowych, powierzchnie otworów na drzwi i okna oraz nisze w elementach zamykających.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego:	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne 40%, wpłaty od Nabywców 60%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	
Środki ochrony nabywców:	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	<del>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</del>
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy:	<p>Zgodnie z Umową o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego z dnia 09-04-2025 roku Polski Bank Spółdzielczy w Wyszkanie na podstawie ww. umowy otworzył i będzie prowadził na rzecz Dewelopera, otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w walucie polskiej, służący gromadzeniu i przechowywaniu środków pieniężnych przekazanych na indywidualny rachunek powierniczy.</p> <p>Nabywcy lokali, wpłacać będą na otwarty rachunek powierniczy środki na poczet zakupionych lokali, które wybudowane będą w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego Apartamenty Małachowskiego. Wpłata zdeponowanych środków na rzecz Dewelopera nastąpi każdorazowo po zakończeniu poszczególnych etapów określonych w Harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, po dokonaniu kontroli przez bank. Wpłata z rachunku następuje w wysokości zgodnej z Harmonogramem Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Rachunek Powierniczy będzie zasilany wyłącznie poprzez wpłaty dokonywane przez Nabywcę na wygenerowany w ramach Rachunku Powierniczego indywidualny rachunek Nabywcy („Indywidualny Rachunek Nabywcy”).</p> <p>Bank na pisemny wniosek Nabywcy przekazuje mu informację dotyczącą dokonanych przez niego wpłat środków pieniężnych na rachunek oraz wypłat tych środków, na co Deweloper wyraził zgodę.</p> <p>W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez nabywcę lub dewelopera, Bank wypłaca przypadające środki pieniężne pozostałe na OMRP w nominalnej wysokości, niezwłocznie po otrzymaniu skutecznego oświadczenia o odstąpieniu od jednej z tych umów wraz z potwierdzeniem doręczenia oświadczenia o odstąpieniu deweloperowi. Oświadczenie woli o odstąpieniu od umowy, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczeń, jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. W przypadku odstąpienia od umowy, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczeń.</p> <p>Prawo wypowiedzenia Umowy posiada jedynie Bank i wyłącznie z ważnych powodów. Termin wypowiedzenia Umowy wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem że termin ten ulega skróceniu, w przypadku gdy przed jego upływem deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub ze spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową.</p> <p>Koszty otwarcia i prowadzenia Rachunku Powierniczego ponosi Deweloper.</p>	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy:	Polski Bank Spółdzielczy w Wyszkanie	

Harmonogram  
przedsięwzięcia  
deweloperskiego, w etapach:

ETAP I ( 20%)

- Zakup działki
- Dokumentacja techniczna,
- Przygotowanie terenu
- Rozpoczęcie budowy
- Wykop pod fundamenty

Termin realizacji 16-06-2025 r.

ETAP II (13%)

- Płyta fundamentowa
- Ściany konstrukcyjne poziomu -2, strop, schody

Termin realizacji 22-08-2025 r.

ETAP III (11%)

- Ściany konstrukcyjne poziomu -1, strop, schody
- Ściany konstrukcyjne parteru, strop, schody
- Ściany konstrukcyjne I piętra, strop, schody
- Ściany konstrukcyjne II piętra, strop, schody

Termin realizacji 16-01-2026 r.

ETAP IV (12%)

- Ściany konstrukcyjne III piętra, strop, schody
- Ściany konstrukcyjne IV piętra, strop, schody
- Ściany osłonowe
- Ściany działowe + kominy do wentylacji mechanicznej w lokalach

Termin realizacji 15-04-2026 r.

ETAP V (10%)

- Izolacje dachów
- Dostawa i montaż stolarki okiennej
- Hydroizolacje dachów zielonych, balkonów
- Wykonanie obróbek blacharskich
- Piony i poziomy- instalacje w lokalach wod. – kan. , c.o., i garażu
- Instalacja elektryczna wewnętrzna bez uzbrojenia

Termin realizacji 11-08-2026 r.

ETAP VI (14%)

- Dostawa i montaż wind
- Drzwi wejściowe do mieszkań, pomieszczeń technicznych
- Tynki wewnętrzne
- Parapet wewnętrzne
- Posadzki w lokalach i częściach wspólnych
- Szlichta na balkonach i dachach
- Komórki lokatorskie
- Elewacje z dociepleniem

Termin realizacji 09-11-2026 r.

ETAP VII ( 10%)

- Instalacje wod-kan i c.o. w lokalach
- Wentylacja mechaniczna garażu i lokali
- Posadzki z gresu
- Posadzka garażu i izolacje
- Malowanie ścian wewnętrznych w częściach wspólnych
- Malowanie ścian w garażu, miejsc postojowych, słupów
- Drzwi wejściowe do budynku
- Bramy garażowe
- Montaż stolarki do lokali usługowych

Termin realizacji 28-04-2027 r

	<p>ETAP VIII (10%)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ogrodzenie, bramy, furtki</li> <li>• Balustrady wewnętrzne</li> <li>• Balustrady zewnętrzne i przegrody na balkonach</li> <li>• Zabudowa szachtów</li> <li>• Wyposażenie kotłowni, montaż grzejników, liczników, wodomierzy</li> <li>• Tablice, rozdzielnie elektryczne, instalacja odgromowa, osprzęt, oprawy i anteny, oświetlenie terenu</li> <li>• Przyłącza</li> <li>• Chodniki, ciągi piesze i jezdne, parking</li> <li>• Ukształtowanie terenu</li> <li>• Plac zabaw</li> </ul> <p>Termin realizacji 15-05-2027 r.</p>
<p>Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji:</p>	<p>1. 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 § 4 ust. 6, 7, 8 wzoru umowy deweloperskiej, stanowiącego Załącznik nr 2 do niniejszego prospektu.</p> <p>2. W przypadku wystąpienia różnicy do 2% pomiędzy projektowaną powierzchnią lokalu a jego powierzchnią określoną na podstawie pomiaru powykonawczego, cena sprzedaży nie będzie podlegać zmianie. W przypadku, gdy różnica ta będzie większa niż 2%, Deweloper dokona rozliczenia Ceny wg następujących zasad:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) w przypadku gdy powierzchnia lokalu ustalona na podstawie obmiaru powykonawczego będzie mniejsza od powierzchni projektowanej o więcej niż 2% deweloper zwróci Nabywcy kwotę wyliczoną w oparciu o cenę jednostkową 1 m<sup>2</sup> lokalu wynikającą z różnicy pomiędzy powierzchnią projektowaną a rzeczywistą powierzchnią określoną na podstawie obmiaru powykonawczego</li> <li>2) w przypadku gdy powierzchnia Lokalu ustalona na podstawie obmiaru powykonawczego będzie większa od powierzchni określonej w niniejszej umowie o więcej niż 2% Nabywca będzie zobowiązany do dopłaty na rzecz Dewelopera, przed zawarciem umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia jego własności, kwoty wyliczonej w oparciu o cenę jednostkową 1 m<sup>2</sup> Lokalu wynikającą z różnicy w powierzchni</li> </ol>
<p><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></p>	
<p>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>	<p>1. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) jeżeli niniejsza umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy,</li> <li>b) jeżeli informacje zawarte w niniejszej umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy,</li> <li>c) 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 informacyjnym lub jego załącznikach,</li> <li>d) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia niniejszej umowy,</li> <li>e) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącym załącznik do Ustawy,</li> <li>f) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę odrębnej własności Lokalu, w terminie określonym w niniejszej umowie,</li> <li>g) w przypadku, gdy Deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem, w trybie i terminie, o którym mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy,</li> <li>h) w przypadku, gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o którym mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy,</li> </ol>

i) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust.2 Ustawy w terminie określonym w tym przepisie,

j) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu, na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy,

k) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy,

l) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe,

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 lit. a) – e) powyżej, Nabywca ma prawo do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. f) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy, Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie odrębnej własności Lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy; w takim przypadku, Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej, o której mowa w §8 tego aktu.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. g), Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy, po dokonaniu przez bank zwrotu środków, zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy,

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. h), Nabywca ma prawo do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia,

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. i), Nabywca ma prawo do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 60 dni od podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy,

7. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy, w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego z tytułu zapłaty Ceny, w terminie lub wysokości określonych w załączniku do niniejszego aktu, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot, w terminie 30 (trzydziestu) dni od doręczenia wezwania Nabywcy, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.

8. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego, przenoszącego na Nabywcę prawo własności Lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

9. Deweloper może odstąpić od niniejszej umowy, w przypadku, gdy Nabywca odmówi złożenia oświadczeń w Umowie ustanowienia odrębnej własności Lokalu, do których zobowiązał się w §3 niniejszej umowy, w zakresie wyrażenia zgody na podział do korzystania z nieruchomości wspólnej w zakresie ogródków lokatorskich, balkonów, tarasów, loggii, miejsc postojowych; oświadczenie o odstąpieniu może zostać złożone w terminie 3 (trzech) miesięcy od dnia, w którym Umowa ustanowienia odrębnej własności Lokalu miała być zawarta; w takim przypadku Deweloper zwróci Nabywcy wpłaconą przez Nabywcę kwotę na poczet Ceny, pomniejszoną o Zadełek.

10. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy, w przypadku dwukrotnej odmowy Nabywcy odbioru Lokalu (z zastrzeżeniem stwierdzenia wady istotnej Lokalu) lub dwukrotnej odmowy podpisania przez Nabywcę aktu notarialnego, przenoszącego na niego prawo własności Lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni; oświadczenie o odstąpieniu może zostać złożone w terminie 3 (trzech) miesięcy od dnia, w którym Umowa ustanowienia odrębnej własności Lokalu miała być zawarta; w takim przypadku Deweloper zwróci Nabywcy wpłaconą przez Nabywcę kwotę na poczet Ceny, pomniejszoną o Zadełek.

11. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę (wyrażoną w formie z podpisem notarialnie poświadczonym) na wykreślenie z Księgi wieczystej roszczenia Nabywcy o wybudowanie Budynku oraz ustanowienie odrębnej własności Lokalu i przeniesienie własności Lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z Lokalu na Nabywcę.

12. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę (w formie z podpisem notarialnie poświadczonym) na wykreślenie z Księgi wieczystej roszczenia, o którym mowa w ust. 11 powyżej, w terminie 14 (czternastu) dni od otrzymania oświadczenia o odstąpieniu od umowy; w przypadku uchybienia ww. obowiązkom, Nabywca zobowiązany będzie do zapłaty Deweloperowi kary umownej w wysokości 10.000,- (dziesięć tysięcy) złotych; Deweloper zastrzega żądanie od Nabywcy odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej.

13. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy, przez jedną ze stron, bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy.

14. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy, strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym; bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu ww. oświadczeń.

15. W każdym przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera lub Nabywcę lub jej rozwiązania, Deweloper zwróci Nabywcy wpłacone przez Nabywcę środki przekazane Deweloperowi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w terminie 14 (czternastu) dni od daty odstąpienia od umowy lub jej rozwiązania. Deweloper zobowiązuje się do niezwłocznego wystawienia i doręczenia Nabywcy faktur korygujących, a Nabywca zobowiązuje się do potwierdzenia w formie elektronicznej ich otrzymania, w przypadku skorzystania przez Dewelopera z usługi e-faktura lub do ich podpisania i niezwłocznego odesłania Deweloperowi, w przypadku wystawienia i doręczenia faktur w drodze pisemnej za pośrednictwem operatora pocztowego.

16. Nabywcy mają prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku odmowy banków udzielenia im kredytu bankowego na zakup przedmiotu umowy; prawo to Nabywcy mogą wykonać w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia zawarcia niniejszej umowy; Warunkiem skutecznego odstąpienia od umowy jest skorzystanie przez Nabywców z usług eksperta kredytowego wskazanego przez Spółkę i przedstawienie Spółce w terminie 60 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy pisemnej informacji z dwóch różnych banków o odmowie udzielenia kredytu wraz z ich potwierdzeniem przez eksperta kredytowego wskazanego przez Spółkę; w przypadku skutecznego odstąpienia przez Nabywców od niniejszej umowy w trybie wskazanym powyżej Deweloper zwróci Nabywcom Zadek.

#### INNE INFORMACJE

##### I. Informacja o:

1) 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 jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinny 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 jednorodzinny 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.

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.

III. Informacja: Środki pieniężne zgromadzone w... [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy], prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

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

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

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

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

#### CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	
Cena m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	
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	31-03-2028 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 jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	liczba kondygnacji:	5 kondygnacji nadziemnych (parter, I piętro, II piętro, III piętro i IV piętro) i 2 kondygnacje podziemne (garaż).
	technologia wykonania:	Budynek budowany będzie w technologii tradycyjnej.
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości:	Prace wykończeniowe w części wspólnej budynku i na terenie osiedla: <ul style="list-style-type: none"> <li>• ściany w częściach wspólnych malowane;</li> <li>• posadzki wykończone gresem</li> <li>• elewacja na ścianach zewnętrznych ocieplona styropianem, tynk cienkowarstwowy, silikonowy drobnoziarnisty;</li> <li>• dach płaski;</li> <li>• winda w każdej klatce;</li> <li>• teren oświetlony,</li> <li>• teren zielony – rozchodniki, trawa, niskie nasadzenia współgrające z całym otoczeniem;</li> <li>• plac zabaw dla dzieci.</li> </ul>
	Liczba lokali w budynku	292 lokale mieszkalne  6 lokali usługowych
	Liczba miejsc garażowych i postojowych:	Okolo 13 miejsc parkingowych zewnętrznych 420 pojedynczych miejsc w garażu podziemnym 10 podwójnych miejsc w garażu podziemnym
	Dostępne media w budynku:	Elektryczność, gaz, woda, kanalizacja sanitarna i kanalizacja deszczowa.
	Dostęp do drogi publicznej:	Nieruchomość (w tym działki <b>20/32 i 20/33</b> ) położona jest przy ul. Małachowskiego (gminnej drodze lokalnej), która łączy się z ul. Piłsudskiego. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do ulicy Małachowskiego.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych:	<p><b>.....kondygnacja</b></p> <p>Rzut kondygnacji z zaznaczeniem Lokalu Mieszkalnego stanowi Załącznik nr 2 do niniejszego Prospektu Informacyjnego.</p>	

<p>Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper:</p>	<p>Powierzchnia użytkowa i układ pomieszczeń w lokalu mieszkalnym zostały określone w rzucie poziomym lokalu mieszkalnego, stanowiącym załącznik nr 3 do niniejszego prospektu.</p> <p>Standard wykończenia mieszkań "Apartamenty Małachowskiego":</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ściany wewnętrzne i sufit - tynk gipsowy maszynowy, otwory dylatacyjne bez wypełnienia;</li> <li>• Podłogi - szlichta;</li> <li>• Stolarka okienna PCV;</li> <li>• Drzwi wejściowe do lokalu- antywłamaniowe, odpowiednik klasy C pokryte fornirem drewnianym lub laminowane, próg systemowy;</li> <li>• Ościeżnica stalowa;</li> <li>• Bez drzwi wewnętrznych (ościeżnic i skrzydeł);</li> <li>• Instalacja domofonowa;</li> <li>• Instalacja elektryczna bez białego montażu/osprzętu;</li> <li>• Instalacja c.o. łącznie z elementami grzewczymi;</li> <li>• Instalacja wod. kan. bez białego montażu i armatury;</li> <li>• Instalacja telewizyjna (TV) i internetowa;</li> <li>• Parapety wewnętrzne konglomerat.</li> </ul> <p>Standard wykończenia antresoli:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bez schodów na antresolę</li> <li>- brak ścian działowych</li> <li>- doprowadzone instalacje wod kan i elektryczna bez osprzętu</li> <li>- instalacja c.o. łącznie z elementami grzewczymi</li> </ul>
<p>Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego</p>	<p>Nie dotyczy</p>
<p>Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego</p>	<p>Nie dotyczy</p>
<p>Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinny</p>	<p>Nie dotyczy</p>
<p>Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego</p>	<p>Nie dotyczy</p>
<p>Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego</p>	<p>Nie dotyczy</p>

.....  
Podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji  
oraz pieczęć firmowa

**Załączniki:**

1. 1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
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 jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
3. 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).



MAZOVIA DEVELOPMENT Sp. z o. o. Sp. K.  
ul. Kościuski 43, 05-270 Marki  
www.mazoviadevelopment.pl  
tel. 512 107 399, 532 851 110

## APARTAMENTY MŁAACHOWSKIEGO

Apartamenty Młalachowskiego  
ul. Młalachowskiego, 05-270 Marki  
nr ew. dz. 20/32 i 20/33

## SZKIC Koncepcji ZAGOSPODAROWANIA TERENU INWESTYCJI

PUNKT ZERO ARCHITEKCI SP. Z O.O.  
ul. Niebussa 39/6, 02-536 Warszawa,  
www.punkzero.com

