

## PROSPEKT INFORMACYJNY INWESTYCJI

**Budowa 4 budynków mieszkalnych  
jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej  
(budynek 1,2,3,4), wraz z niezbędną infrastrukturą  
techniczną i zagospodarowaniem terenu.  
przy ul. Milowej w Białymstoku gmina Białystok  
działka nr. ew. 250/46 obręb 0024 Dojlidy Górne**

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

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	VECINOS DEVELOPMENT Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością, KRS 0001052504	
Adres	ul. Niezapominajki 7, 16-010 Nowodworce	
Nr NIP i REGON	NIP: 966-218-08-91	REGON: 526095795
Nr telefonu	501-103-908, 512-565-350	
Adres poczty elektronicznej	biuro@vecinosdevelopment.pl	
Nr faksu	-	
Adres strony internetowej dewelopera		

**II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA****HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA****PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**

(należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)

Adres	
Data rozpoczęcia	

Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	
<b>PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	
<b>OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE</b>	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Na dzień wydania prospektu informacyjnego nie prowadzi się i nie prowadzono przeciwko spółce VECINOS DEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Nowodworcach postępowania egzekucyjnego na kwotę powyżej 100.000 zł.
---	---

### III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU	
Adres i nr działki ewidencyjnej <sup>1</sup>	Deweloper jest właścicielem nieruchomości składającej się z działki oznaczonej w ewidencji gruntów numerami geodezyjnym nr <b>250/46</b> o pow. <b>0,1081 ha</b> położonej w Białymstoku przy ul. Milowej, obręb nr 0024 Dojlidy Górne gmina Białystok.
Nr księgi wieczystej	<b>BI1B/00148440/3</b> prowadzona przez Sąd Rejonowy w Białymstoku IX Wydział Ksiąg Wieczystych
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak istniejących obciążeń hipotecznych nieruchomości lub wniosków o ich wpis w dziale IV księgi wieczystej
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości <sup>2</sup>	nie dotyczy
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia <sup>3</sup>	W sąsiedztwie inwestycji występują: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna</li> <li>• Tereny rolne - – możliwe okresowe nawożenie pól, odgłosy maszyn rolniczych przy pracach polowych, takich jak oranie, sianie, koszenie trawy</li> <li>• Tereny lasów</li> <li>• Drogi powiatowe i gminne - ruch samochodowy</li> <li>• Przystanek autobusowy ok. 300 m.</li> <li>• Jeżykowe Przedszkole ok. 800 m.</li> <li>• Szkoła Podstawowa nr 52 ok. 1,6 km.</li> <li>• Sklep Spożywczy ok. 1,5 km.</li> </ul>

<sup>1</sup> Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

<sup>2</sup> W szczególności imię i nazwisko albo nazwa (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 i deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	<p>1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, uchwalone Uchwałą nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r., zmienione Uchwałą nr LXXVII/1079/23 Rady Miasta Białystok z 18 grudnia 2023 r. (obowiązujące),  <a href="https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/LXXVII107923txt1.pdf">https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/LXXVII107923txt1.pdf</a>,  <a href="https://www.bip.bialystok.pl/rozwoj_gminy/zagospodarowanie-przestrzenne/dokumenty-planistyczne/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-uchwalone-uchwala-nr-xii16519-rady-miasta-bialystok-z-dnia-18-czerwca-2019-r-zmienione-uchwala-nr-lxxvii107923-rady-miasta-bialystok-z-18-grudnia-2023-r-obowiazujace.html">https://www.bip.bialystok.pl/rozwoj_gminy/zagospodarowanie-przestrzenne/dokumenty-planistyczne/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-uchwalone-uchwala-nr-xii16519-rady-miasta-bialystok-z-dnia-18-czerwca-2019-r-zmienione-uchwala-nr-lxxvii107923-rady-miasta-bialystok-z-18-grudnia-2023-r-obowiazujace.html</a></p> <p>2. Decyzja Nr 31/2025 o warunkach zabudowy wydana przez Prezydenta Miasta Białegostoku dn. 06 marca 2025 r., DUA-VIII.6730.146.2024. Teren nie jest położony na obszarze zdegradowanym i obszarze rewitalizacji.</p>
	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego	<p>Na terenie inwestycji brak MPZP.</p> <p>Tereny objęte MPZP:  <a href="https://bip.bialystok.pl/rozwoj_gminy/zagospodarowanie-przestrzenne/plany-miejscowe/">https://bip.bialystok.pl/rozwoj_gminy/zagospodarowanie-przestrzenne/plany-miejscowe/</a></p>
	Miejskowy plan odbudowy	Nie dotyczy
	Inne <sup>4</sup>	Nie dotyczy

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

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

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Nie dotyczy
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	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
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym <sup>5</sup>	Przeznaczenie terenu	Brak planu
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak planu
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak planu
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak planu
	Maksymalna wysokość zabudowy	Brak planu
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak planu
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak planu

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

<p>Ustalenie 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>Budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej wraz z zagospodarowaniem terenu.</p>
	<p>Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:</p>	
	<p>Gabaryty</p>	<p>- szerokość elewacji frontowej (dla każdego z budynków) do 10 m, - wysokość zabudowy (dla każdego z budynków) do 9m</p>
	<p>Forma architektoniczna</p>	<p>- dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne - kąt nachylenia dachu od 15st do 45st. - kierunek kalenicy dach w stosunku do frontu działki – równoległy lub prostopadły.</p>
	<p>Usytuowanie linii zabudowy</p>	<p>Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej ul. Milową</p>
	<p>Intensywność wykorzystania terenu</p>	<p>- udział powierzchni zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej w stosunku do powierzchni działki ustalono – do 24%</p>
	<p>Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu</p>	<p>- zgodnie z wymogami ochrony środowiska w rozumieniu ustawy z dn. 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska.</p>
	<p>Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią</p>	<p>Nie dotyczy</p>
	<p>Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</p>	<p>- teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony zabytków, oraz nie jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków.</p>
	<p>Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych</p>	<p>Nie dotyczy</p>
<p>Warunki i szczególne zasady obsługi w zakresie komunikacji</p>	<p>- istniejącym zjazdem z publicznej drogi gminnej - ul. Milowej (m.in. dz. nr ew. gr. 389, 250/47).</p>	

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zapotrzebowanie w energię elektryczną – zrealizowane zostanie z przyłączy elektroenergetycznych nN~0,4kV (poza procedurą),</li> <li>- zaopatrzenie w wodę –gminna sieć wodociągowa</li> <li>- odprowadzanie ścieków sanitarnych – gminna sieć sanitarna,</li> <li>- zaopatrzenie w energię ciepłą – z istniejącej sieci gazowej,</li> <li>- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - na powierzchnię biologiczną czynną - teren własnej działki,</li> <li>- gospodarka odpadami – gromadzenie odpadów stałych w typowych pojemnikach na śmieci, opróżnianych przez przedsiębiorstwo opróżniania</li> </ul>
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wyznaczono w wielkości minimum 40%
	Nadziemna intensywność zabudowy	- maksymalna naziemna intensywność zabudowy do 0,44
	Wysokość zabudowy	- do 9 m
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	Brak
	<i>Decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu</i>	Brak
	Decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	nie dotyczy
	Uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	nie dotyczy

<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.

	Miejscowych planach odbudowy	nie dotyczy
	Mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	nie dotyczy
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	nie dotyczy
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	nie dotyczy
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	nie dotyczy
	Decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	nie dotyczy
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	nie dotyczy
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	nie dotyczy
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	nie dotyczy
	Decyzja o ustaleniu inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	nie dotyczy
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	nie dotyczy
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	nie dotyczy
<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak	-
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak	-
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	-	nie
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Ostateczna decyzja o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę nr 539/2025 znak DAR-II.6740.257.2025 wydana przez Prezydenta Miasta Białegostoku.	

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	<p><b>Zadanie I:</b> rozpoczęcie: <b>15.01.2026 r.</b> planowane zakończenie - <b>31.01.2027 r.</b></p> <p><b>Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości: 31.03.2027</b> (wynikający 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)</p>	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	liczba budynków: 4	Budowa 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej (budynek 1,2,3,4), wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu  <b>Zadanie I</b> (liczba budynków 2) - 2 budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej (bud. nr 3 i 4) <b>Zadanie II</b> (liczba budynków 2) - 2 budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej (bud. nr 1 i 2)
	rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Zgodnie z załącznikiem do niniejszego prospektu – Planem zagospodarowania działki skala 1:50
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego albo domu jedno-rodzinnego	Polska Norma PN-ISO 9836:2022-07	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	VECINOS DEVELOPMENT Sp. z o.o. realizuje przedsięwzięcie ze środków własnych.

deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny <sup>7</sup>	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<p>Wypłata środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku nastąpi po stwierdzeniu przez Bank zakończenia danego etapu realizacji zadania inwestycyjnego, zgodnie z harmonogramem zadania inwestycyjnego, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia niniejszej umowy deweloperskiej</p> <p>Bank przed dokonaniem wypłaty środków pieniężnych z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz Dewelopera, dokonuje kontroli zakończenia etapu zadania inwestycyjnego, za który ma być dokonana wypłata.</p> <p>Wypłaty będą dokonywane w kwotach określonych jako iloczyn procentu kosztów danego etapu w harmonogramie zadania inwestycyjnego oraz ceny przedmiotu umowy. Wypłata środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku wymaga złożenia przez Dewelopera dyspozycji wypłaty wraz z zawiadomieniem o zakończeniu realizacji etapu zadania inwestycyjnego.</p> <p>Bank wypłaca środki pieniężne w terminie 5 dni roboczych, od dnia zakończenia powyższej kontroli wynikiem pozytywnym. W przypadku ostatniego etapu zadania inwestycyjnego Bank wypłaca środki po przeprowadzeniu czynności kontrolnych z wynikiem pozytywnym oraz po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa, w stanie wolnym od obciążeń, praw, roszczeń osób trzecich z wyjątkiem obciążeń, na które Nabywca wyraził zgodę</p>	

<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.

\* Niepotrzebne skreślić.

Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Podlasko-Mazurski Bank Spółdzielczy w Zabłudowie Oddział w Białymstoku, ul. Suraska 3A
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<p><b>Etap 1 – Zakup gruntu, przygotowanie terenu pod inwestycję – 25% do dn. 31.01.2026.</b></p> <p><b>Etap 2 Roboty ziemne, fundamenty, izolacje przeciwwilgociowe, ściany konstrukcyjne, strop I, schody – 25% do dnia 30.04.2026.</b></p> <p><b>Etap 3 – Ściany I piętra, ściany działowe, strop II – 10% do dnia 30.05.2026.</b></p> <p><b>Etap 4 – Dach konstrukcja, dach pokrycie, obróbki blacharskie, rynny, stolarka okienna, drzwiowa– 10% do dnia 31.07.2026.</b></p> <p><b>Etap 5 – Instalacje elektryczne, tynki - 10% do dnia 31.09.2026</b></p> <p><b>Etap 6 - Instalacja CO, instalacja wod-kan, instalacja wentylacji mechanicznej, posadzki, izolacja stropu nad I piętrzem -10% do dnia 30.11.2026.</b></p> <p><b>Etap 7- Przyłącza, drogi, podjazdy, elewacje, ogrodzenie, instalacja fotowoltaiczna -10% do dnia 31.01.2027.</b></p>
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	<p>Wystąpienie różnicy w powierzchni domu jednorodzinnego pomiędzy powierzchnią wynikającą z dokumentacji projektowej, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej +/- 2% nie stanowi wady przedmiotu umowy deweloperskiej. W przypadku wystąpienia takiej różnicy powyżej 2% Nabywcy mają prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia powiadomienia ich przez Dewelopera o zmianie powierzchni domu jednorodzinnego wynikającej z inwentaryzacji domu jednorodzinnego i związanej z tym zmianie ceny nabycia.</p> <p>W przypadku zmiany wysokości stawki VAT na domy jednorodzinne w stosunku do stawki obowiązującej w dniu zawarcia umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia powiadomienia Nabywców przez Dewelopera o zmianie stawki podatku VAT i związanej z tym zmianie ceny nabycia. W takim przypadku Nabywcy mają prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia powiadomienia ich przez Dewelopera o zmianie stawki podatku VAT na domy jednorodzinne i związanej z tym zmianie ceny nabycia.</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>	
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>Stosownie do art. 43 ust.1 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 roku, poz.1177) - Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej Umowy deweloperskiej:</p> <p>1. Jeżeli niniejsza Umowa deweloperska nie zawiera elementów o których mowa w art. 35 ustawy, które to elementy zostały wymienione w prospekcie informacyjnym, stanowiącym integralną część niniejszej Umowy;</p> <p>Umowa deweloperska zawiera w szczególności: 1) określenie stron, miejsca i daty zawarcia umowy deweloperskiej; 2) cenę nabycia praw wynikających z umowy deweloperskiej; 3) informację o nieruchomości, na której ma być przeprowadzone przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne, obejmującą informację o powierzchni działki, stanie prawnym nieruchomości, w szczególności oznaczenie właściciela lub użytkownika wieczystego, istniejących na niej obciążeniach hipotecznych i służebnościach; 4) określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego, będącego przedmiotem umowy deweloperskiej, lub budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem tej umowy; 5) określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku; 6) określenie powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper; 7) termin przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej; 8) zobowiązanie nabywcy do spełnienia świadczenia pieniężnego wynikającego z umowy deweloperskiej; 9) wysokość, terminy i sposób dokonywania wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy, zgodnie z zasadami określonymi w art. 8; 10) informacje dotyczące: a) mieszkaniowego rachunku</p>

powierniczego, w szczególności nazwę banku, numer rachunku, zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunku oraz informację o kosztach prowadzenia rachunku, b) naliczania i przekazywania składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny;

11) numer pozwolenia na budowę, oznaczenie organu, który je wydał, oraz informację, czy jest ostateczne lub czy zostało zaskarżone, albo numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ; 12) termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego; 13) określenie warunków odstąpienia od umowy deweloperskiej, o których mowa w art. 43, a także warunków zwrotu środków pieniężnych wpłaconych przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w razie skorzystania z tego prawa; 14) określenie wysokości odsetek i kar umownych dla stron umowy deweloperskiej, jeżeli strony to przewidziały; 15) wskazanie sposobu pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego; 16) oświadczenie nabywcy o odbiorze prospektu informacyjnego wraz z załącznikami i zapoznaniu się przez nabywcę z ich treścią oraz poinformowaniu nabywcy przez dewelopera o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa z dokumentami, o których mowa w art. 26 ust. 1 i 2 Ustawy; 17) termin i sposób zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego oraz termin odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego; 18) informację o zgodzie lub zobowiązaniu do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 Ustawy; 19) zobowiązanie dewelopera do wybudowania budynku oraz ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę albo przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych; 20) informację o zawarciu umowy rezerwacyjnej i wysokości opłaty rezerwacyjnej albo o braku takiej umowy. 2. W przypadku zmian, które zostały wprowadzone przez dewelopera w treści prospektu informacyjnego lub jego załącznikach w czasie między doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami a zawarciem umowy deweloperskiej, w treści umowy deweloperskiej postanowienia wynikające z tych zmian podkreśla się wyraźnie w sposób jednoznaczny i widoczny. 3. Zmiany w treści umowy deweloperskiej, o których mowa w ust. 2, wiążą nabywcę tylko wtedy, gdy wyraził zgodę na włączenie ich do treści umowy

Umowy, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, zawierają w szczególności: 1) określenie stron, miejsca i daty zawarcia umowy; 2) cenę nabycia praw wynikających z umowy; 3) zobowiązanie dewelopera do: a) ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę albo b) przeniesienia na nabywcę własności lokalu mieszkalnego oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu, albo c) przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności tej nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych; 4) zobowiązanie nabywcy do spełnienia świadczenia pieniężnego wynikającego z umowy; 5) termin przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy; 6) datę uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie – w przypadku umowy zawierającej zobowiązania, o których mowa w pkt 3 lit. a oraz b; 7) wskazanie dnia, z upływem którego minął termin na wniesienie sprzeciwu przez organ nadzoru budowlanego do zawiadomienia o zakończeniu budowy – w przypadku umowy zawierającej zobowiązanie, o którym mowa w pkt 3 lit. c; 8) datę wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu – w przypadku umowy zawierającej zobowiązanie, o którym mowa w pkt 3 lit. a oraz b; 9) datę ustanowienia odrębnej własności lokalu – w przypadku umowy zawierającej zobowiązanie, o którym mowa w pkt 3 lit. b; 10) odpowiednio postanowienia, o których mowa w art. 35 ust. 1 pkt 3–6, 9–18 i 20. 2. Ustawy. Do umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, stosuje się odpowiednio przepisy art. 35 ust. 2 i 3. 3. Ustawy. 3. Do umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 Ustawy, zawartej wraz z jedną z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, stosuje się przepisy art. 35 ust. 4 Ustawy.

Umowa dotycząca lokalu użytkowego, o której mowa w art. 2 ust. 2, zawiera w szczególności: 1) określenie stron, miejsca i daty zawarcia umowy; 2) cenę nabycia prawa wynikającego z umowy; 3) określenie położenia oraz istotnych cech lokalu użytkowego będącego przedmiotem umowy; 4) określenie powierzchni lokalu użytkowego i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper; 5) termin przeniesienia na nabywcę prawa wynikającego z umowy; 6) zobowiązanie

nabywcy do spełnienia świadczenia pieniężnego wynikającego z umowy; 7) wysokość, terminy i sposób dokonywania wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy, zgodnie z zasadami określonymi w art. 8; 8) termin i sposób zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu użytkowego oraz termin odbioru lokalu użytkowego; 9) informację o zgodzie lub zobowiązaniu do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 2; 10) zobowiązanie dewelopera do: a) wybudowania budynku i przeniesienia własności lokalu użytkowego, b) przeniesienia własności lokalu użytkowego, c) wybudowania budynku i przeniesienia ułamkowej części własności lokalu użytkowego, d) przeniesienia ułamkowej części własności lokalu użytkowego; 11) odpowiednio postanowienia, o których mowa w ust. 1 pkt 3, 5, 10–12 i 14–16. 5. Do umowy dotyczącej lokalu użytkowego, o której mowa w art. 2 ust. 2, stosuje się odpowiednio przepisy ust. 2 i 3.

2. Jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, które zostały wprowadzone przez Dewelopera w treści prospektu informacyjnego lub jego załącznikach w czasie między doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami a zawarciem Umowy deweloperskiej, a które zostały ujęte w treści umowy deweloperskiej wyraźnie w sposób jednoznaczny i widoczny;

3. jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 powołanej Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 4. jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;

5. jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;

6. w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej terminie wynikającym z tej umowy;

7. w przypadku gdy Deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 powołanej Ustawy;

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 powołanej Ustawy

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

10. w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 powołanej Ustawy;

11. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 powołanej Ustawy;

12. jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.

2. W przypadkach o których mowa w § 10 ust.1 pkt.1-5 niniejszej Umowy, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od jej zawarcia

W przypadku o którym mowa w § 10 ust.1 pkt.6 Umowy, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej Umowy deweloperskiej, Nabywca wyznacza Deweloperowi 120 dniowy termin na przeniesienie prawa odrębnej własności Lokalu mieszkalnego, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy.

W przypadku o którym mowa w § 10 ust.1 pkt 7 Umowy, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej Umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 powołanej Ustawy.

W przypadku o którym mowa w § 10 ust.1 pkt 8 Umowy, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej Umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. W przypadku o którym mowa w § 10 ust.1 pkt 9 Umowy, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej Umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 powołanej Ustawy.

Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

3. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub w wysokości określonej w niniejszej Umowie 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.

4. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę własność przedmiotowego Lokalu mieszkalnego, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba, że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

5. W przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy deweloperskiej przez Dewelopera zgodnie z § 10 ust.3 i 4 niniejszej Umowy deweloperskiej Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

6.1. W przypadku odstąpienia od Umowy deweloperskiej przez nabywcę lub dewelopera, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu 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/Nabywcy oraz po przedłożeniu przez Nabywcę dokumentów, o których mowa w § 8 ust. 2 albo 3 Umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.

6.2. Oświadczenie woli o odstąpieniu od Umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

6.3. W przypadku odstąpienia od Umowy deweloperskiej przez Dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 Ustawy, Nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy.

6.4. W przypadku rozwiązania Umowy deweloperskiej Deweloper i Nabywca przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych na OMRP, a Bank niezwłocznie po ich otrzymaniu wypłaca środki pieniężne w nominalnej wysokości.

6.5. Postanowienia § 10 ust. 6 pkt 1 Umowy Bank stosuje odpowiednio w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez syndyka na podstawie art. 98 Prawa upadłościowego lub przez zarządcę na podstawie art. 298 Prawa restrukturyzacyjnego.

6.7. W przypadku skutecznego odstąpienia przez którąkolwiek ze stron od Umowy deweloperskiej, Deweloper zobowiązuje się zwrócić w nominalnej wysokości Nabywcy na rachunek wskazany przez niego wszelkie środki wpłacone przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, a wypłacone z tego rachunku przez Bank Deweloperowi, w terminie 30 dni – od dnia skutecznego odstąpienia od niniejszej Umowy przez którąkolwiek ze stron, z zastrzeżeniem że Deweloperowi przysługuje prawo zatrzymania wszelkich środków wpłaconych przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, a wypłaconych z tego rachunku przez Bank Deweloperowi, do czasu złożenia przez Nabywcę oświadczenia w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, zawierającego zgodę na wykreślenie roszczenia z księgi wieczystej o przeniesienie własności nieruchomości.

W przypadku zmiany wysokości stawki VAT na domy jednorodzinne w stosunku do stawki obowiązującej w dniu zawarcia umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia powiadomienia Nabywców przez Dewelopera o zmianie stawki podatku VAT i związanej z tym zmianie ceny nabycia. W takim przypadku Nabywcy mają prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia powiadomienia ich przez Dewelopera o zmianie stawki podatku VAT na domy jednorodzinne i związanej z tym zmianie ceny nabycia. W razie nieskorzystania z ww. prawa odstąpienia Nabywcy są zobowiązani wpłacić powstałą różnicę w cenie nabycia wraz wpłatą dokonywaną po zakończeniu ostatniego etapu wyodrębnionego z przedsięwzięcia deweloperskiego Zadania inwestycyjnego Nr 1. W przypadku, w którym nastąpi konieczność zwrotu części ceny nabycia Nabywcom przez Dewelopera, zwrot nastąpi poprzez potrącenie kwoty zwrotu z zobowiązaniami Nabywców wynikających z zapłaty ceny nabycia bądź poprzez zwrot nadpłaty Nabywcom.

W przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni domu jednorodzinnego pomiędzy powierzchnią wynikającą z dokumentacji projektowej, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej, w terminie 30 dni od dnia, w którym Deweloper poinformował Nabywców o powierzchni domu jednorodzinnego wynikającej z inwentaryzacji powykonawczej i związanej z tym zmianie ceny nabycia. Zmiana powierzchni domu jednorodzinnego powoduje proporcjonalną zmianę ceny nabycia za przedmiot umowy deweloperskiej. Nabywcy są zobowiązani wpłacić powstałą różnicę w cenie nabycia wraz wpłatą dokonywaną po zakończeniu ostatniego etapu wyodrębnionego z przedsięwzięcia deweloperskiego Zadania inwestycyjnego Nr 1. W przypadku, którym nastąpi konieczność zwrotu części ceny nabycia Nabywcom przez Dewelopera, Nabywcy dokonując wpłaty części ceny nabycia za ostatni etap wyodrębnionego z przedsięwzięcia deweloperskiego Zadania inwestycyjnego Nr 1 pomniejszą ją o należną kwotę wynikającą z różnicy w powierzchni domu jednorodzinnego. Wystąpienie różnicy w powierzchni domu jednorodzinnego pomiędzy powierzchnią wynikającą z dokumentacji projektowej, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej +/- 2% nie stanowi wady przedmiotu umowy deweloperskiej. W przypadku wystąpienia takiej różnicy powyżej 2% Nabywcy mają prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia powiadomienia ich przez Dewelopera o zmianie powierzchni domu jednorodzinnego wynikającej z inwentaryzacji domu jednorodzinnego i związanej z tym zmianie ceny nabycia.

W przypadku nieuzyskania przez Nabywców (finansujących zakup przedmiotu tego aktu w całości lub części z kredytu bankowego zaciągniętego przez nich na ten cel) w okresie 6 tygodni od dnia podpisania niniejszej umowy pozytywnej decyzji kredytowej na sfinansowanie zakupu całości lub części przedmiotu tej umowy Nabywcy są uprawnieni do odstąpienia od niniejszej Umowy. Z prawa odstąpienia Nabywcy mogą skorzystać w terminie 2 miesięcy od

dnia zawarcia umowy deweloperskiej, po przedstawieniu przez Nabywców Deweloperowi oświadczeń co najmniej dwóch banków w formie dokumentowej o niezyskaniu przez Nabywców pozytywnej decyzji kredytowej w zakresie udzielenia im kredytu na sfinansowanie całości lub części zakupu przedmiotu tego aktu, wydanej z innej przyczyny niż braki formalne wniosku kredytowego.

## INNE INFORMACJE

### I. Informacja o:

1. o zgodzie banku, kasy 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, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
2. w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na 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, kasy 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, kasy 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, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny 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, kasy 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, kasy 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 **Podlasko-Mazurskim Banku Spółdzielczym w Zabłudowie**, prowadzącym/prowadzącej otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

– ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji przez: **Podlasko-Mazurski Bank Spółdzielczym w Zabłudowie**,

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

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

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

#### Informacje dodatkowe:

- Deweloper zastrzega sobie prawo do ustanowienia sposobu korzystania z ogródków oraz tarasów przylegających do lokali mieszkalnych zgodnie z projektem architektoniczno-budowlanym.
- Deweloper zastrzega sobie prawo ustanowienia sposobu korzystania z miejsc postojowych.
- Deweloper zastrzega sobie prawo ustanowienia służebności przesyłu na rzecz przedsiębiorstw zajmujących się budową i eksploatacją sieci, węzłów i przyłączy w szczególności : elektrycznych, wodociągowych, ciepłowniczych, teleinformatycznych.

## CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	..... złotych brutto	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	90,61 m <sup>2</sup>	
Cena m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	..... złotych brutto	
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	do dnia 31.01.2027 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	Liczba kondygnacji	Parter i poddasze Budynek dwukondygnacyjny
	Technologia wykonania	<ul style="list-style-type: none"> <li>– ławy fundamentowe żelbetowe,</li> <li>• ściany fundamentowe z bloczków betonowych</li> <li>• ściany zewnętrzne parteru i piętra z pustaka ceramicznego</li> </ul>

nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym		<ul style="list-style-type: none"> <li>- ściany działowe z betonu komórkowego</li> <li>- strop żelbetowy monolityczny,</li> <li>- schody żelbetowe,</li> <li>- strop II nad I piętrem żelbetonowy monolityczny</li> <li>- więźba dachowa drewniana,</li> <li>- dach pokryty blachą „na rąbek”</li> </ul>
	Liczba lokali w budynku	1
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	1 miejsce postojowe
	Dostępne media w budynku	Prąd, woda i kanalizacja z podłączeniem do gminnej sieci sanitarnej, gaz,
	Dostęp do drogi publicznej	tak – ulica Milowa
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	<b>Nie dotyczy</b>	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>drzwi wejściowe:</b> Stolarka drzwiowa - zewnętrzna PCV, aluminiowa lub stalowa, z przegrodą termiczną,</li> <li>• <b>ściany wewnętrzne:</b> murowane z bloczków z betonu komórkowego lub silikatu lub pustaka ceramicznego, tynki cementowo - wapienne lub gipsowe</li> <li>• <b>posadzka:</b> Szlichta cementowa na warstwach izolacji,</li> <li>• <b>okna:</b> PCV , jedno i dwudzielne, rozwiernie i rozwierno-uchylne lub przesuwne oraz fix. Okna rozwierno - uchylne z możliwością rozszczelnienia,</li> <li>• <b>parapety:</b> Parapety zewnętrzne wykonane z blachy. Bez parapetów wewnętrznych</li> <li>• <b>instalacja C.O.</b> – Projektowane budynki zaopatrzone będą w wyprowadzenie instalacji do montażu kotła gazowego (bez kotła i osprzętu kotłowni) oraz wspierane instalacją pv na dachach budynków, ciepło doprowadzane będzie do instalacji ogrzewania podłogowego oraz zbiornika c.w.u</li> <li>• <b>instalacja wod-kan:</b> Przewody instalacji wody zimnej będą prowadzone do przyborów sanitarnych za pomocą instalacji rozgałęznej umieszczonych w posadzkach. Ciepła woda doprowadzona będzie do przyborów z projektowanego podgrzewacza ciepłej wody. Instalacja kanalizacji sanitarnej zostanie wykonana z rur PVC kanalizacyjnych,</li> <li>• <b>instalacja wentylacyjna:</b> W budynku projektuje się wentylację mechaniczną,</li> <li>• <b>instalacja elektryczna:</b> Podtynkowa z podziałem na obwody oświetlenia i gniazd zakończone puszką. Zgodnie z projektem elektrycznym wypust trójfazowy w kuchni. Indywidualny licznik zużycia energii elektrycznej,</li> </ul>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Instalacja fotowoltaiczna:</b> zamontowana na dachu budynku wraz z panelami fotowoltaicznymi i wyposażeniem</li> </ul> <b>skrzynka teletechniczna</b> z wyjściami: światłowodu i telewizji. Gniazdo RTV i gniazdo internetowe. Zgodnie z projektem elektrycznym/ teletechnicznym, montaż telekomunikacyjnej skrzynki mieszkaniowej, która zapewni miejsce urządzeniom aktywnym oraz dostateczną wentylację.
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	<b>Nie dotyczy</b>
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	<b>Nie dotyczy</b>
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinny	<b>Nie dotyczy</b>
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	<b>Nie dotyczy</b>
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	<b>Nie dotyczy</b>

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

.....

**Załączniki:**

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

