



Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu 02.04.2026 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

OSIEDLE RYTM

UL. KLEPACKA, BIAŁYSTOK

BUDYNKI NR 1 i NR 2

ZADANIE INWESTYCYJNE NR 1

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Przedsiębiorstwo Produkcyjno Usługowo Handlowe Kombinat Budowlany Spółka z o.o. KRS 0000035433 Sąd Rejonowy w Białymstoku Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)	
Adres	15-099 Białystok; ul. Legionowa 14/16 Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych	
Numer NIP i REGON	NIP: 542-030-35-89	REGON: 050232763
Numer telefonu	85 741-53-72, 85 741 64 02	
Adres poczty elektronicznej	kombinat@kombinatbud.pl	
Numer faksu	85 741-53-72	
Adres strony internetowej dewelopera	www.kombinatbud.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)

Adres	ul. Kawaleryjska 9, Białystok
Data rozpoczęcia	22.03.2017r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	31.07.2018r.

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	ul. Przemysłowa 27, Białystok
Data rozpoczęcia	02.08.2021r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	21.02.2023r.

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	ul. Ciepła 2A, Białystok
Data rozpoczęcia	11.03.2024r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	06.10.2025r.

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU

Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	Białystok ul. Klepacka działki o nr ewid. gr. 946/6, 948/4 i 946/10 obręb 06 Starosielce Płd. Białystok Zgodnie z Decyzją DGE-IV.6831.4.2026 z dnia 09.02.2026r działka nr 946/8 o pow. 0,1682 ha (obręb nr 6 – Starosielce Płd.) została podzielona na działkę nr 946/9 o pow. 0,0098 ha oraz działkę nr 946/10 o pow. 0,1584 ha. Działka nr 946/9 o pow. 0,0098 ha zgodnie z ustaleniami planu miejscowego została zagospodarowana pod ulicę zbiorczą KD-6Z wchodzącą w skład przestrzeni publicznej.
Numer księgi wieczystej	B11B/00085823/2
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub	<u>Do Działu IV wyżej wymienionej księgi wieczystejostał złożony wniosek wieczysto księgowy Dz.Kw./B11B/12938/26/1 - o wykreślenie hipoteki umownej do sumy 6.750.000 złotych, ustanowionej na rzecz Banku Spółdzielczego w Białymstoku, który to wniosek nie został jeszcze wykonany przez Sąd Rejonowy w Białymstoku IX Wydział Ksiąg Wieczystych.</u>

wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej		
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości 2)	nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia3)	<p><u>Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości):</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. W odległości ok. 80 m od terenu projektowanej inwestycji znajduje się sklep spożywczy z iluminacją świetlną na dachu budynku. 2. W odległości ok. 100 m od terenu projektowanej inwestycji występuje teren kolejowy (dz. nr ew. gr. 1891/62), po którym przebiega użytkowana linia kolejowa nr 6 (E75). 3. W odległości ok. 160 m od terenu projektowanej inwestycji znajduje się kościół z dzwonnica kościoła Parafii rzymskokatolickiej pw. Przemienienia Pańskiego. 	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	brak planu ogólnego gminy
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	<p>UCHWAŁA NR XII/110/07 RADY MIEJSKIEJ BIAŁEGOSTOKU z dnia 21 maja 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Starosielce i Zielone Wzgórza (rejon ulic Klepackiej i Hetmańskiej) w Białymstoku https://gisbialystok.pl/teksty/bi_79.pdf</p> <p>UCHWAŁA NR LXII/694/14 RADY MIASTA BIAŁYSTOK z dnia 23 czerwca 2014 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Starosielce i Zielone Wzgórza (rejon ulic Klepackiej i Hetmańskiej) w Białymstoku https://gisbialystok.pl/teksty/bi_79zmiana.pdf</p>
	Miejscowy plan odbudowy	nie dotyczy
	Inne4)	nie dotyczy

1. Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.
2. W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.
3. W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.
4. Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, 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	<p>UCHWAŁA NR XII/110/07 RADY MIEJSKIEJ BIAŁEGOSTOKU z dnia 21 maja 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Starosielce i Zielone Wzgórza (rejon ulic Klepackiej i Hetmańskiej) w Białymstoku oraz</p> <p>UCHWAŁA NR LXII/694/14 RADY MIASTA BIAŁYSTOK z dnia 23 czerwca 2014 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Starosielce i Zielone Wzgórza (rejon ulic Klepackiej i Hetmańskiej) w Białymstoku</p> <p>- teren 18MW,U przeznaczona się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.</p>
--	----------------------	---

Maksymalna intensywność zabudowy	brak informacji w planie
Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	brak informacji w planie
Maksymalna powierzchnia zabudowy	Maksymalna dopuszczalna powierzchnia zabudowy działki - do 30% jej powierzchni.
Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna wysokość projektowanej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej - do czterech kondygnacji nadziemnych.
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 30% powierzchni terenu;
Minimalna liczba miejsc do parkowania	Zapewnienie miejsc parkingowych dla funkcji: - mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce parkingowe lub 1 garaż na 1 mieszkanie (w tym 20% miejsc parkingowych w poziomie terenu); - dla obiektów o funkcji administracyjnej i biurowej – 20 miejsc parkingowych na 1000m ² powierzchni użytkowej; - dla obiektów o funkcji: handlowej o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m ² , usługowej /do bilansu nie wlicza się powierzchni użytkowej zapleczy socjalnych, magazynów i komunikacji wewnętrznej budynków/ - 20 miejsc parkingowych na 1000 m ² powierzchni użytkowej.
Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	<p>W zakresie kształtowania terenów zieleni, ustala się:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) utrzymanie na terenach zabudowy mieszkaniowej co najmniej 25% powierzchni biologicznie czynnej; 2) w przypadku budowy parkingów terenowych – dokonanie przez inwestora nasadzeń zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych na terenie parkingu lub po jego obrysie; 3) obowiązek dokonania nowych nasadzeń drzew i szpalerów krzewów w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej: <ol style="list-style-type: none"> a) przez inwestora - na terenach oznaczonych w planie symbolami 17 MU i 18MW,U wzdłuż linii rozgraniczającej terenów kolejowych. <p>W zakresie ochrony wód powierzchniowych i gruntowych</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) odprowadzanie ścieków - zgodnie z warunkami określonymi w § 41; 2) odprowadzanie wód opadowych - zgodnie z warunkami określonymi w § 42; 3) zakaz wprowadzania do wód powierzchniowych i podziemnych oraz gruntu nieoczyszczonych wód opadowych, odprowadzanych z dróg, parkingów, składów i innych obszarów, na których następuje spłukiwanie substancji ropopochodnych lub innych zanieczyszczeń mogących stanowić zagrożenie dla środowiska, przed odprowadzeniem zanieczyszczonej wody należy je oczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych. <p>W zakresie ochrony przed hałasem i polami elektromagnetycznymi ustala się:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku: <ol style="list-style-type: none"> a) na terenach o symbolu MN,U i MW,U – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, b) na terenach o symbolach MW – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego,

		<p>W zakresie gospodarki odpadami stałymi, ustala się prowadzenie zagospodarowania odpadów w oparciu o plan gospodarki odpadami.</p> <p>W zakresie ochrony standardów zamieszkania, ustala się:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych; 2) zachowanie odległości budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej od skrajnego toru – zgodnie z przepisami odrębnymi.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Na obszarze objętym planem nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Teren objęty planem miejscowym nie jest objęty ochroną konserwatorską, nie występują na nim obiekty zabytkowe i obiekty dóbr kultury współczesnej.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	<p>Obsługę komunikacyjną obszaru zapewnia ulica układu podstawowego - modernizowana ul. Klepacka (KD-6Z).</p> <p>Obsługa komunikacyjna przedmiotowej inwestycji będzie się odbywała poprzez projektowane drogi wewnętrzne (dojazdy) o szerokości 5,0m ze zjazdami z projektowanej ulicy miejskiej KD-11L dublerem (działka 948/6 i działka 946/7).</p>
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<p>Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązujące w odniesieniu do obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej ogólnomiejscowej oraz zlokalizowanej w liniach rozgraniczających terenów publicznych - ulic, placów, zieleni urządzonej o charakterze parkowym:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) utrzymuje się dotychczasowe lokalizacje obiektów i urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej niekolidujące z ustalonym w planie docelowym zagospodarowaniem poszczególnych terenów; 2) dopuszcza się utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej kolidującej z ustalonym w planie docelowym zagospodarowaniem terenu lub oznaczonej na rysunku planu jako przeznaczona do przebudowy, do czasu jej wyeksploatowania („śmierci technicznej”); 3) nowe ogólnodostępne ciągi infrastruktury technicznej należy lokalizować w pasach drogowych lub w granicach określonych terenów, uwzględniając ich projektowane zagospodarowanie i elementy infrastruktury istniejącej, zgodnie ze schematem sieci i zasadami rozrządu infrastruktury technicznej ustalonymi na rysunku planu; 4) odstępstwo od przyjętych w planie zasad rozrządu infrastruktury technicznej możliwe jest pod warunkiem opracowania projektu zagospodarowania terenu objętego odstępstwem, z uwzględnieniem wszystkich istniejących i przewidywanych w planie zagospodarowania terenu sieci infrastruktury technicznej; 5) w pasach drogowych ulic - dróg publicznych dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej nieuwzględnionej w rozrządzie pod warunkiem zachowania priorytetu lokalizacji sieci przewidywanych do realizacji i przedstawionych na rysunku planu;

6) parametry techniczne projektowanych ciągów infrastruktury technicznej należy dostosować do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu;

7) obsługę terenów i działek budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej należy zapewnić w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia na warunkach szczegółowych określonych przez gestorów sieci;

8) ustala się następujące strefy ochronne dla poszczególnych rodzajów obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej:

a) dla sieci wodociągowej:

- o średnicy od Dn 100 do Dn 300 – 4,0m,
- o średnicy od Dn 300 do Dn 500 – 8,0m,
- o średnicy od Dn >600 – 12,0m,

b) dla sieci kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej:

- o średnicy od Dn 200 do Dn 300 – 4,0m,
- o średnicy od Dn 300 do Dn 400 – 6,0m,
- o średnicy Dn >400 – 8,0m,

c) dla sieci kanałów cieplnych o średnicy nie mniejszej niż Dn 100mm – 4,0m;

9) strefy ochronne wzdłuż gazociągów, kabli energetycznych, telekomunikacyjnych należy przyjmować na podstawie przepisów szczególnych;

10) ustala się następujące wymagania dla terenów stref wymienionych w pkt 8 i 9:

a) dopuszcza się, w uzgodnieniu z właścicielem sieci, lokalizację nowych obiektów budowlanych pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczeństwo istniejącej sieci i lokalizowanego obiektu,

b) roboty budowlane oraz sadzenie drzew i roślin o rozbudowanych systemach korzeniowych należy prowadzić w uzgodnieniu z właścicielem sieci,

c) właściciel lub użytkownik terenu położonego w strefie ochronnej jest zobowiązany do zagospodarowania terenu strefy w sposób umożliwiający prowadzenie robót budowlanych i remontów;

11) przedstawione w planie średnice, spadki, rzędne i inne parametry projektowanej infrastruktury technicznej – nie służące opisowi jej lokalizacji w planie, mają charakter informacyjny i wymagają uściślenia na etapie sporządzania projektu budowlanego zgodnie z warunkami określonymi przez właściciela sieci, w dostosowaniu do przewidywanych potrzeb przesyłu mediów w obszarze funkcjonalnym (np.: zlewni, obszaru zasilania).

W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1. Zaopatrzenie w wodę ustala się z ogólnomiejskiej sieci wodociągowej.
2. Bezpośrednie zasilenie w wodę odbiorców na terenie określonym ustaleniami planu przewiduje się z istniejącej magistrali wodociągowej przebiegającej wzdłuż ul. Al. Niepodległości (KD-1GP), projektowanej magistrali w ul. Popiełuszki (KD-3G) oraz istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci wodociągowych
3. Dopuszcza się:
 - a) zaopatrzenia w wodę z innych systemów wodociągowych, spełniających warunki określone w przepisach odrębnych, w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę,
 - b) korzystanie z własnych ujęć wody, zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach odrębnych, w zakresie prawa wodnego

W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:

1. Odprowadzenie ścieków ustala się do systemu ogólnomiejskiej kanalizacji sanitarnej.
2. Bezpośrednie odprowadzania ścieków z terenu objętego ustaleniami planu przewiduje się do istniejącego kolektora sanitarnego w ul. Hetmańskiej z wykorzystaniem istniejącej i projektowanej ogólnomiejskiej kanalizacji sanitarnej.
3. Dopuszcza się odprowadzenia ścieków do:

a) innych systemów kanalizacji sanitarnej spełniających warunki określone w przepisach odrębnych o zbiorowym odprowadzaniu ścieków,

b) tymczasowych zbiorników bezodpływowych, które można eksploatować do czasu powstania technicznych możliwości podłączenia do ogólnomiejskiej kanalizacji sanitarnej

W zakresie odprowadzania wód opadowych:

1. Przewiduje się odprowadzania wód opadowych do istniejących rzek i cieków za pomocą kanalizacji deszczowej lub do gruntu zgodnie z poniższymi ustaleniami.
2. Wody opadowe odbierane będą przez istniejące i projektowane sieci kanalizacji deszczowej, z wykorzystaniem istniejącego kanału deszczowego w ul. Hetmańskiej oraz w Al. Niepodległości i ul. Lawendowej, a także rzeki Bażantarki lub Horodnianki
3. Wody opadowe i roztopowe z dróg, parkingów, składów, terenów przemysłowych, handlowych, usługowych, magazynowych i innych obszarów zanieczyszczonych lub z których następuje splukiwanie substancji ropopochodnych i innych zanieczyszczeń, powinny być odprowadzane do miejskiej kanalizacji deszczowej, zgodnie z warunkami wydanymi przez przedsiębiorstwo będące właścicielem kanalizacji deszczowej lub do indywidualnego systemu odprowadzenia wód opadowych.
4. Zanieczyszczone wody opadowe przed odprowadzeniem do cieków wodnych lub do gruntu powinny być oczyszczone w stopniu określonym przepisami szczególnymi.
5. Odprowadzenie wód deszczowych z terenów zabudowy mieszkaniowej, zieleni urządzonej, ciągów pieszych i rowerowych oraz innych terenów nie wymienionych w ust. 3, przewiduje się do bezpośrednio kanalizacji deszczowej, cieków wodnych, rowów lub do gruntu.
6. Właściciel lub użytkownik terenu jest zobowiązany do zachowania powierzchni przepuszczalnych w stopniu umożliwiającym zapewnienie przesiąkania wód deszczowych na użytkowanym terenie oraz kształtowania terenu i stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających spływ wód na grunty sąsiednie.
7. Na terenach, gdzie wykonanie kanalizacji deszczowej nie będzie możliwe ze względu na małe zagłębienie odborników wód opadowych, dopuszcza się stosowanie rowów, odwodnień liniowych lub lokalnie odprowadzenie wód powierzchniowo.

W zakresie ogrzewania budynków:

Ogrzewanie budynków, ogrzewanie powietrza wentylacyjnego, przygotowanie ciepłej wody na terenie objętym ustaleniami planu należy rozwiązywać korzystając z sieci doprowadzających energię ze źródeł położonych poza obszarem objętym planem (sieci energetycznych, ciepłowniczych).

W zakresie zasilania w energię elektryczną:

1. Zasilanie w energię elektryczną - z istniejących, zlokalizowanych poza granicami planu, stacji transformatorowo-rozdzielczych 110/15 kV RPZ-8 i 110/15 kV RPZ-5 poprzez istniejące i projektowane linie 15 kV.
2. Dostawę energii elektrycznej do odbiorców - z istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV o Nr 1554, 1569, 1612, 1644 i 1771 po ich ewentualnej modernizacji i zwiększeniu mocy transformatorów, z projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV kontenerowych w ilości i o mocy wg potrzeb, linii kablowych niskiego napięcia.
3. Zasilanie projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV - z projektowanych linii kablowych 15 kV wyprowadzonych od istniejących linii średniego napięcia 15 kV lub rozdzielni SN stacji 110/15 kV.
4. Istniejące urządzenia elektroenergetyczne, w przypadku kolizji z projektowaną zabudową, należy przebudować.
5. W sąsiedztwie istniejącej i projektowanej linii napowietrznej 110 kV zaleca się zachować odległość 14,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii 110 kV w przypadku

		<p>lokalizacji obiektów stałego przebywania ludzi. Projekty realizacyjne zagospodarowania terenu w bezpośrednim sąsiedztwie linii 110 kV należy uzgadniać z gestorem sieci (Zakładem Energetycznym Białystok).</p> <p>6. Określone w planie lokalizacje projektowanych stacji transformatorowych kontenerowych są postulowane i mogą ulec przesunięciu w obrębie terenu, po uzgodnieniu z gestorem sieci i właścicielem nieruchomości.</p> <p>W zakresie usług telekomunikacyjnych: Obsługę w zakresie usług telekomunikacyjnych planuje się z istniejącej centrali telefonicznej CA Słoneczny Stok (zlokalizowanej przy ul Upalnej poza granicami planu) oraz z projektowanych central telefonicznych za pośrednictwem istniejącej sieci kanalizacji i kabli telefonicznych oraz z projektowanej sieci kanalizacji kablowej i kabli rozdzielczych.</p>
<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)</p>	<p>Przeznaczenie terenu</p>	<p>UCHWAŁA NR XII/110/07 RADY MIEJSKIEJ BIAŁEGOSTOKU z dnia 21 maja 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Starosielce i Zielone Wzgórza (rejon ulic Klepackiej i Hetmańskiej) w Białymstoku oraz</p> <p>UCHWAŁA NR LXII/694/14 RADY MIASTA BIAŁYSTOK z dnia 23 czerwca 2014 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Starosielce i Zielone Wzgórza (rejon ulic Klepackiej i Hetmańskiej) w Białymstoku</p> <ul style="list-style-type: none"> - tereny 18MW,U oraz 19MW, U przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią - teren 17MU przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową i usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią - tereny 37MW oraz 38MW - istniejący teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami, urządzeniami rekreacji i zielenią
	<p>Maksymalna intensywność zabudowy</p>	<p>brak informacji w planie</p>
	<p>Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy</p>	<p>brak informacji w planie</p>
	<p>Maksymalna powierzchnia zabudowy</p>	<ul style="list-style-type: none"> - teren 17MU a) do 40% jej powierzchni - w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego i bliźniaczego, b) do 50% jej powierzchni - w przypadku zabudowy mieszkaniowej szeregowej i mieszkaniowo-usługowej - 18MW, U oraz 19MW, U - do 30% jej powierzchni, - 37MW oraz 38MW - brak informacji w planie.
	<p>Maksymalna wysokość zabudowy</p>	<ul style="list-style-type: none"> - teren 17MU - ustala się maksymalną wysokość obiektów kubaturowych na trzy kondygnacje nadziemne; - teren 18 MW,U oraz 19 MW,U - maksymalna wysokość projektowanej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej - do czterech kondygnacji nadziemnych - wysokość projektowanych budynków usługowych dobudowanych i wolnostojących maksymalnie do dwóch kondygnacji nadziemnych - teren 37MW oraz 38MW - ustala się maksymalną wysokość projektowanej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej do czterech kondygnacji;

	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<p>- teren 17MU - powierzchnia terenu biologicznie czynnego w zabudowie:</p> <p>a) mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej - minimum 40%, b) mieszkaniowej szeregowej i mieszkaniowo-usługowej - minimum 25%,</p> <p>- teren 18MW, U oraz 19MW, U - minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 30% powierzchni teren</p> <p>- teren 37MW oraz 38MW – brak informacji.</p>
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	<p>Minimalne wskaźniki zapewnienia miejsc parkingowych dla funkcji:</p> <p>1) dla zakładów produkcyjnych – 20 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych;</p> <p>2) dla magazynów – 15 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych;</p> <p>3) dla obiektów o funkcji administracyjnej i biurowej – 20 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej;</p> <p>4) dla obiektów o funkcji: handlowej o powierzchni sprzedaży poniżej 2000m², usługowej /do bilansu nie wlicza się powierzchni użytkowej zapleczy socjalnych, magazynów i komunikacji wewnętrznej budynków/ - 20 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;</p> <p>5) dla obiektów gastronomicznych – dla hoteli – minimum 20 miejsc parkingowych na 100 łóżek;</p> <p>6) mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce parkingowe lub 1 garaż na 1 mieszkanie;</p> <p>7) mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce parkingowe lub 1 garaż na 1 mieszkanie (w tym 20% miejsc parkingowych w poziomie terenu);</p> <p>8) sakralnej - 10 miejsc parkingowych na 100 miejsc w obiekcie (kościół);</p> <p>9) produkcyjnej - 24 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych;</p> <p>10) stacji obsługi samochodów - miejsca parkingowe na 1 stanowisko naprawcze;</p> <p>11) szkół i przedszkoli - 20 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych;</p> <p>12) przychodni zdrowia - 10 miejsc parkingowych na 1000 m².</p>

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

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
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	nie dotyczy
	nadziemna intensywność zabudowy	nie dotyczy
	wysokość zabudowy	nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym), zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	<p>Z treścią planu miejscowego UCHWAŁA NR XII/110/07 oraz UCHWAŁA NR LXII/694/14 RADY MIASTA BIAŁYSTOK można zapoznać się poprzez stronę internetową Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Białymstoku: https://www.bip.bialystok.pl</p> <p>zakładka „Rozwój Gminy”, Zagospodarowanie przestrzenne (nastąpi przekierowanie do strony www.bialystok.pl do zakładki „Zagospodarowanie przestrzenne”). Następnie po wybraniu z lewej strony zakładki „Serwis planów GIS” nastąpi przeniesienie do Miejskiego Systemu Informacji Przestrzennej – Serwis plany. W serwisie tym zamieszczona jest interaktywna mapa planów. Informacje na temat planu miejscowego mogą zostać pozyskane na kilka sposobów. Plany miejscowe wskazane wyżej oznaczono na mapie numerami 79. Po kliknięciu na ten numer lewym przyciskiem myszy otworzy się okno, w którym zamieszczono linki do tekstu oraz mapy planu miejscowego. Innym sposobem odczytania niezbędnych informacji jest wyszukanie (działki lub punktu adresowego) za pomocą lupy znajdującej się na granatowym pasku w górnej części ekranu. Po kliknięciu lewym przyciskiem myszy na wyszukany na mapie punkt adresowy lub działkę także otworzy się okno z linkiem do tekstu oraz mapy obowiązującego na tym terenie planu miejscowego.</p> <p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz są dostępne w Systemie Informacji Przestrzennej gminy Choroszcz pod adresem https://choroszcz.e-mapa.net/</p>
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	- informacja o uwarunkowaniu kierunków zagospodarowania przestrzennego dostępne są na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Białymstoku (https://www.bip.bialystok.pl), w zakładce Rozwój Gminy, Zagospodarowanie przestrzenne,

	<p>dokumenty planistyczne, gdzie opublikowane zostało m.in. obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego https://bip.bialystok.pl/rozwoj_gminy/zagospodarowanie-przestrzenne/dokumenty-planistyczne/</p> <p>- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz są dostępne w Systemie Informacji Przestrzennej gminy Choroszcz pod adresem https://choroszcz.e-mapa.net/</p> <p>- informacje o wydanych na tym terenie pozwoleniach na budowę dostępne są na stronie https://www.bip.bialystok.pl/ , zakładka „Urząd Miejski” , „Rejestr pozwoleń na budowę”</p> <p>- informacje o wydanych do końca 2022r. decyzjach o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowych (dalej: decyzje ZRID) dostępne są na stronie https://www.bip.bialystok.pl/ , zakładka „Urząd Miejski”; Informacje o wydanych w bieżącym roku kalendarzowym decyzjach ZRID są natomiast opublikowane w drodze obwieszczeń na stronie https://www.bip.bialystok.pl/ , zakładka „Urząd Miejski”, zakładka „Aktualności”</p> <p>- informacje dotyczące planowanych inwestycji na terenie miasta można uzyskać z budżetu miasta Białegostoku udostępnionego na stronie https://www.bip.bialystok.pl/finanse/budzet_miasta/</p>
decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	<p>- decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach wydane przez Prezydenta Miasta Białegostoku są publikowane na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Białymstoku pod adresem https://www.bip.bialystok.pl/urząd_miejski//rejestry_ewidencje_archiwa/publicznie-dostepny-wykaz-danych.html</p> <p>- gmina Choroszcz nie wydała decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach ani nie prowadzono postępowań w tym zakresie</p>
uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie ustanowiono obszaru ograniczonego użytkowania.
miejscowych planach odbudowy	nie dotyczy
mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	<p>- zgodnie art. 171 ust. 5 ustawy – Prawo wodne w dniu 7 września 2022r. zostały podane do publicznej wiadomości mapy zagrożenia powodziowego (MZP) i mapy ryzyka powodziowego (MRP). MZP i MRP są dostępne na Hydroportalu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie pod adresem: https://www.isok.gov.pl/hydroportal.html</p>
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	- zgodnie z pismem Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego w Białymstoku z dnia 18.09.2024 r.
decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	- zgodnie z pismem Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego w Białymstoku z dnia 18.09.2024 r.
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	- zgodnie z pismem Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego w Białymstoku z dnia 18.09.2024 r.
decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	- zgodnie z pismem Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego w Białymstoku z dnia 18.09.2024 r.
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	- zgodnie z pismem Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego w Białymstoku z dnia 18.09.2024 r.

	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	- zgodnie z pismem Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego w Białymstoku z dnia 18.09.2024 r.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	- zgodnie z pismem Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego w Białymstoku z dnia 18.09.2024 r.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	- zgodnie z pismem Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego w Białymstoku z dnia 18.09.2024 r.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	- zgodnie z pismem Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego w Białymstoku z dnia 18.09.2024 r.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	- zgodnie z pismem Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego w Białymstoku z dnia 18.09.2024 r.

6. 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..

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
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	DUA-XIV.6740.223.2023 z dnia 9 stycznia 2024r. Decyzja Nr 16/2024 wydana przez Prezydenta Miasta Białegostoku zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno – budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę. AB-II.7840.6.3.2024.PA z dnia 26 lipca 2024r. Decyzja wydana przez Wojewodę Podlaskiego utrzymująca w mocy w/w decyzję.	
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 2023r. poz 682, z późn. zm.), 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	01.08.2024r. – rozpoczęcie robót budowlanych 31.05.2026r. – zakończenie robót budowlanych 31.10.2026r. – zagospodarowanie terenu	

Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1 zadanie inwestycyjne - budynki Nr 1, Nr 2 w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego obejmującego budynki Nr 1, Nr 2 i Nr 3.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	minimalny odstęp między budynkami 1 i 2 - 15,51m. minimalny odstęp między budynkami 1 i 3 - 31,72m. minimalny odstęp między budynkami 2 i 3 - 30,96m.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnię użytkową obliczono wg obmiarów pomieszczeń wykonanych w świetle ścian w stanie wykończonym zgodnie z Normą PN-ISO 9836:2015-12	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	środki własne – 88% kredyt – 12%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Bank Spółdzielczy w Białymstoku, ul. L. Zamenhofska 4, 15-435 Białystok
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<p>1. Bank dokona wypłaty należnych deweloperowi środków z rachunku, po każdorazowym potwierdzeniu zakończenia realizacji danego etapu zadania, nie wcześniej jednak niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy, zgodnie z harmonogramem zadania.</p> <p>2. Kwota środków wypłacona deweloperowi, za zrealizowany etap zadania, musi być zgodna z procentowym udziałem danego etapu zadania w ogólnych kosztach zadania określonego w harmonogramie i stanowi sumę przysługujących deweloperowi wypłat od nabywców dokonanych zgodnie z algorytmem określonym w ust. 3.</p> <p>3. Kwota wypłaty środków pieniężnych zaewidencjonowanych dla pojedynczego nabywcy na koncie ewidencyjnym, za dany zrealizowany etap zadania, stanowi iloczyn udziału procentowego danego etapu zrealizowanego zadania w ogólnych kosztach realizacji zadania i ceny nabycia lokalu mieszkalnego.</p> <p>4. W celu realizacji przez Bank wypłaty środków z rachunku deweloper składa w placówce Banku prowadzącej rachunek dyspozycję wypłaty będącą jednocześnie oświadczeniem o spełnieniu warunków umowy, o braku podstaw do wstrzymania wypłaty oraz o niezaleganiu z rozliczeniami z głównym wykonawcą oraz podwykonawcami, na formularzu obowiązującym w Banku. W przypadku zakończenia ostatniego etapu zadania, Bank wypłaca deweloperowi środki z rachunku po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.</p> <p>5. Przed wypłatą środków Bank dokonuje kontroli realizacji poszczególnych etapów zadania ujętych w harmonogramie zadania; kontrola obejmuje co najmniej zakres określony w art. 17 ustawy, w tym sprawdzenie dokumentacji związanej z realizacją zadania oraz ocenę stanu faktycznego i dokonywana jest przez podmiot zewnętrzny, z którym Bank podpisał umowę o współpracy.</p>	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Białymstoku, ul. L. Zamenhofska 4, 15-435 Białystok	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<p>Zadanie inwestycyjne 1 budynki Nr 1 i Nr 2: <u>Etap I do 30.11.2024r. – 25%</u> Budynek Nr 1 1) przygotowanie inwestycji, zakup gruntu 100%; 2) roboty ziemne 100%; 3) fundamenty 100%; Budynek Nr 2 1) przygotowanie inwestycji, zakup gruntu 100%; 2) roboty ziemne 100%; 3) fundamenty 100%;</p>	

	<p><u>Etap II do 30.04.2025r. – 25%</u> Budynek Nr 1 1) stan surowy 80%; 2) wewnętrzne instalacje wod-kan 10%; Budynek Nr 2 1) stan surowy 60%; 2) wewnętrzne instalacje wod-kan 10%; <u>Etap III do 30.09.2025r. – 20%</u> Budynek Nr 1 1) stan surowy 100%; 2) ścianki działowe 100%; 3) stolarka okienna 100%; 4) wewnętrzne instalacje elektryczne i teletechniczne 30% Budynek Nr 2 1) stan surowy 100%; 2) ścianki działowe 80%; 3) stolarka okienna 80%; 4) wewnętrzne instalacje elektryczne i teletechniczne 30% <u>Etap IV do 31.01.2026r. – 20%</u> Budynek Nr 1 1) wewnętrzne instalacje elektryczne i teletechniczne 100%; 2) tynki wewnętrzne 100%; 3) wewnętrzne instalacje wod-kan 50%; 4) wewnętrzne instalacje c.o. 50%; 5) podłóża i posadzki betonowe 50%; Budynek Nr 2 1) ścianki działowe 100%; 2) stolarka okienna 100%; 3) wewnętrzne instalacje elektryczne i teletechniczne 80%; 4) tynki wewnętrzne 100%; 5) wewnętrzne instalacje wod-kan 50%; 6) wewnętrzne instalacje c.o. 50%; 7) podłóża i posadzki betonowe 50%; <u>Etap V do 31.05.2026r. – 10%</u> Budynek Nr 1 1) wewnętrzne instalacje wod-kan 100%; 2) wewnętrzne instalacje c.o. 100%; 3) podłóża i posadzki betonowe 100%; 4) stolarka drzwiowa 100%; 5) ślusarka aluminiowa 100%; 6) malowanie wewnętrzne 100%; 7) okładziny z płytek 100%; 8) elewacja 100%; 9) drogi, dojazdy, chodniki, trawniki 100% Budynek Nr 2 1) wewnętrzne instalacje elektryczne i teletechniczne 100%; 2) wewnętrzne instalacje wod-kan 100%; 3) wewnętrzne instalacje c.o. 100%; 4) podłóża i posadzki betonowe 100%; 5) stolarka drzwiowa 100%; 6) ślusarka aluminiowa 100%; 7) malowanie wewnętrzne 100%; 8) okładziny z płytek 100%; 9) elewacja 100%; 10) drogi, dojazdy, chodniki, trawniki 100%</p>
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Dopuszczenie waloryzacji ceny może wystąpić jedynie w przypadku: - W razie zmiany stawki należnego podatku VAT od ceny bądź części ceny Lokalu mieszkalnego, nastąpi odpowiednia zmiana ceny brutto Lokalu mieszkalnego, a Nabywcy przysługuje uprawnienie do odstąpienia od Umowy w ciągu 30 (trzydziestu) dni od daty poinformowania go przez Dewelopera o zmianie ceny Lokalu mieszkalnego - Strony ustalają, że jeżeli wobec uwarunkowań technologicznych nastąpi zmiana powierzchni Lokalu mieszkalnego do +/-2%, cena Lokalu mieszkalnego określona w Umowie deweloperskiej nie ulegnie zmianie, zaś Nabywcy przysługuje uprawnienie do odstąpienia od Umowy w ciągu 30 (trzydziestu) dni od daty poinformowania go przez Dewelopera o zmianie powierzchni Lokalu mieszkalnego. - Nabywca może wprowadzić zmiany w układzie ścian działowych, w rozmieszczeniu punktów instalacji elektrycznej i w ustawieniu podejść do urządzeń sanitarnych w Lokalu - w terminie wskazanym przez Dewelopera, a Deweloper zobowiązuje się do wykonania robót zamiennych i dodatkowych według wskazań Nabywcy, jeśli spełniają one wymogi obowiązujących warunków technicznych. Jeżeli zmiana usytuowania ścian działowych spowoduje zmianę powierzchni Lokalu mieszkalnego, cena Lokalu mieszkalnego nie ulega zmianie oraz Nabywca akceptuje, iż zmiana powierzchni Lokalu mieszkalnego wynikająca ze zleconych przez Nabywcę zmian usytuowania ścian działowych nie uprawnia Nabywcy do odstąpienia od niniejszej umowy.

⁷⁾ Zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024r. poz. 695) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

⁸⁾ Niepotrzebne skreślić.

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	
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	Zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. 2021 poz 1177) Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5: <ol style="list-style-type: none"> 1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36;

z dnia 20 maja 2021 r. o
ochronie praw nabywcy lokalu
mieszkalnego lub domu
jednorodzinnego oraz
Deweloperskim Funduszu
Gwarancyjnym

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 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; 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; 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 jednorodzinny 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, wiąże nabywcę tylko wtedy, gdy wyraził zgodę na włączenie ich do treści umowy. 4. 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. Umowy, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, 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 jednorodzinny 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. Do umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, stosuje się odpowiednio przepisy art. 35 ust. 2 i 3. 3. Do umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2, zawartej wraz z jedną z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, stosuje się przepisy art. 35 ust. 4.

Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5: 1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2; 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 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 albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie wynikającym z tych umów; 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; 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; 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie; 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15; 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 ust. 1 pkt 1–5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawiony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3. 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. 6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1. 7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, 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. 8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

Zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. 2021 poz 1177) Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5:

1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36;

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 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; 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; 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 użytkowania 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.

4. 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.

Umowy, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, 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 użytkowania 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. Do umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, stosuje się odpowiednio przepisy art. 35 ust. 2 i 3. 3. Do umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2, zawartej wraz z jedną z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, stosuje się przepisy art. 35 ust. 4.

Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5: 1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2; 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 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 albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie wynikającym z tych umów; 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; 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; 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie; 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15; 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 ust. 1 pkt 1–5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3. 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. 6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1. 7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, 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. 8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej

1. Zgodnie z Umową o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej, zgodnie z art. 43 ustawy, przez jedną ze stron tej umowy, Bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki z tytułu dokonywanych wpłat, pomniejszone o udział przypisany danemu nabywcy w wypłatach dokonanych na rzecz dewelopera, zgodnie z prowadzoną w banku ewidencją wpłat i wypłat na koncie ewidencyjnym, bez żadnych potrąceń, kar umownych i innych należności zastrzeżonych w tej umowie, niezwłocznie po przedłożeniu przez nabywcę dokumentów, o których mowa w § 8 ust. 2 albo 3.

2. Gdy nabywca odstąpi od umowy deweloperskiej, na podstawie art. 43 ust. 1 ustawy, ma obowiązek przedstawić: 1) dokument tożsamości; 2) oświadczenie o odstąpieniu od tej umowy we właściwej formie wraz z podaniem podstawy odstąpienia, zgodę nabywcy na wykreślenie roszczenia, o którym mowa w art. 38 ust. 2 ustawy w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi lub oświadczenie nabywcy, że nie złożono wniosku o wpis tego roszczenia do księgi wieczystej; 3) oryginał lub poświadczony notarialnie dowód doręczenia deweloperowi oświadczenia, o którym mowa w pkt 2; 4) umowę od której odstąpił, jeżeli bank nie znajduje się w jej posiadaniu; 5) pisemne oświadczenie nabywcy, w którym wskazany został numer rachunku bankowego nabywcy (cesjonariusza), na który mają być przekazane środki wpłacone przez tego nabywcę na rachunek za pośrednictwem konta ewidencyjnego.

3. Gdy deweloper odstąpi od umowy deweloperskiej, na podstawie art. 43 ustawy, wraz z dyspozycją wypłaty nabywca ma obowiązek przedstawić: 1) dokument tożsamości; 2) oświadczenie dewelopera o odstąpieniu od tej umowy we właściwej formie wraz z podaniem podstawy odstąpienia; 3) umowę od której odstąpił deweloper jeżeli bank nie znajduje się w jej posiadaniu; 4) oświadczenie nabywcy, o którym mowa w ust. 2 pkt 5.
4. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, deweloper i nabywca przedstawiają zgodne oświadczenie woli (porozumienie) o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku przez nabywcę i zaewidencjonowanych na koncie ewidencyjnym. Wraz z dyspozycją wypłaty nabywca lub deweloper ma obowiązek przedstawić dokument tożsamości.
5. Bank wypłaca środki zgromadzone na rachunku w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń woli oraz dokumentów, o których mowa w § 8 ust. 2 albo 3 albo 4.

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 jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;

2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

Bank oświadcza, iż po wpłacie przez nabywcę 100% pełnej ceny nabycia lokalu mieszkalnego wraz z prawami z nim związanymi w tym miejsca postojowego bądź lokalu użytkowego o funkcji garażu - wynikającej z umowy deweloperskiej - usytuowanego w budynku nr 1 bądź w budynku nr 2 (Zadanie inwestycyjne nr 1) położonym na w/w nieruchomości - na konto ewidencyjne nabywcy powiązane z otwartym mieszkaniowym rachunkiem powierniczym nr 49 8060 0004 0019 2750 2000 0540 prowadzonym w Banku Spółdzielczym w Białymstoku II/Oddział, wyrazi zgodę na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego wraz z prawami z nim związanymi w tym miejsca postojowego bądź lokalu użytkowego o funkcji garażu usytuowanego w budynku nr 1 bądź w budynku nr 2 (Zadanie inwestycyjne nr 1) z księgi wieczystej KW Nr B11B/00085823/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Białymstoku IX Wydział Ksiąg Wieczystych w Białymstoku.

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 zobowiązaniu 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 zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
 - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku 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 zgodę 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,
- 10) pismem Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego w Białymstoku z dnia 18.09.2024 r. znak AB-I.1331.26.2024.AS;

11) pismem Urzędu Miejskiego w Białymstoku Departament Urbanistyki i Architektury z dnia 16.09.2024 r., znak DUA-V.1431.33.2024;

12) pismem Urzędu Miejskiego w Choroszczy z dnia 18.09.2024r., znak Or-VII.1431.54.2024.

Z wyżej wymienionymi dokumentami można zapoznać się w siedzibie przedsiębiorstwa od poniedziałku do piątku w godzinach 7.00 – 15.15.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Spółdzielczym w Białymstoku, ul. L. Zamenhofska 4, 15-435 Białystok, 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 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

– ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Spółdzielczego w Białymstoku, ul. L. Zamenhofska 4, 15-435 Białystok,

– 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,

– Bank Spółdzielczy w Białymstoku, ul. L. Zamenhofska 4, 15-435 Białystok korzysta także z następujących znaków towarowych:



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

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

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

Informacje dodatkowe:

- Deweloper dokonał podziału przedmiotowej Nieruchomości w ten sposób, iż działka oznaczona numerem geodezyjnym 946/8 obręb nr 06 – Starosielce Płd. została podzielona zgodnie z Decyzją DGE-IV.6831.4.2026 z dnia 09 lutego 2026r, w wyniku Decyzji powstała działka 946/9 obręb nr 06 – Starosielce Płd. o powierzchni 0,0098 ha, która przeszła na własność Gminy Białystok, została odłączona do osobnej Księgi Wieczystej i nie stanowi przedmiotu Umowy deweloperskiej (nie wchodzi w skład „Nieruchomości”); co nie wpływa na zmianę ceny za Lokal mieszkalny;

- Deweloper zastrzega sobie prawo do ustanowienia na przedmiotowej Nieruchomości – nieodpłatnej służebności gruntowej przejścia i przejazdu na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości sąsiednich oznaczonych jako działki o numerach geodezyjnych: 949/1, 950/1, 951/3, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961 (nieruchomość władająca) - polegającej na prawie przejścia wszystkimi ciągami pieszymi (chodniki) i na prawie przejścia i przejazdu wszystkimi ciągami pieszo-jezdnymi przez nieruchomości obciążoną oraz obciążającą właściciela nieruchomości obciążonej do nie stosowania urządzeń ograniczających swobodę przejścia i przejazdu tymi ciągami pieszymi i pieszo-jezdnymi, z tym, że koszty utrzymania, eksploatacji i napraw wyżej wymienionych ciągów pieszych oraz ciągów pieszo-jezdnymi (po ich wybudowaniu) będą ponoszone przez każdorazowych właścicieli nieruchomości obciążonej i nieruchomości władającej, proporcjonalnie do ilości lokali znajdujących się w budynkach posadowionych oraz projektowanych na wyżej wymienionych nieruchomościach;

- Deweloper zastrzega sobie prawo do ustanowienia na przedmiotowej Nieruchomości – nieodpłatnej służebności gruntowej na rzecz każdorazowych właścicieli działek o numerach geodezyjnych: 949/1, 950/1, 951/3, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961 - zobowiązującej każdorazowych właścicieli nieruchomości obciążonej do niegrodzenia granic tej nieruchomości oraz nieposadawiania na tej nieruchomości innych ogrodzeń (płotów), w tym trwałych i tymczasowych, celem zapewnienia swobodnego przejścia i przejazdu przez teren nieruchomości obciążonej - ciągami pieszo-jezdnymi;

- Deweloper zastrzega sobie prawo do ustanowienia na przedmiotowej Nieruchomości – nieodpłatnej służebności gruntowej na rzecz każdorazowych właścicieli działek o numerach geodezyjnych: 949/1, 950/1, 951/3, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, polegającej na prawie budowy, posadowienia i przebiegu przez nieruchomości obciążoną – infrastruktury technicznej w postaci instalacji wodociągowej, instalacji kanalizacji sanitarnej, instalacji elektroenergetycznych, instalacji ciepłowniczych oraz przyłączy do tych instalacji, a także na prawie do swobodnego, całodobowego dostępu do tych instalacji i urządzeń w celu ich eksploatacji, wykonywania konserwacji, remontów, napraw, rozbudowy, przebudowy i modernizacji;

- Deweloper zastrzega sobie prawo do ustanowienia na przedmiotowej Nieruchomości – nieodpłatnej służebności gruntowej na rzecz każdorazowych właścicieli działek o numerach geodezyjnych: 949/1, 950/1, 951/3, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961 - polegającej na prawie budowy, posadowienia i przebiegu przez nieruchomości obciążoną - sieci kanalizacji deszczowej oraz na prawie do swobodnego, całodobowego dostępu do tej sieci i urządzeń w celu eksploatacji, wykonywania konserwacji, remontów, napraw, rozbudowy, przebudowy i modernizacji tej sieci kanalizacji deszczowej, z tym, że wszelkie koszty związane z utrzymaniem, eksploatacją, konserwacją,

remontami, naprawami, rozbudową, przebudową i modernizacją wyżej wymienionej sieci kanalizacji deszczowej będą ponoszone przez każdorazowych właścicieli nieruchomości obciążonej i nieruchomości władnącej, proporcjonalnie do ilości lokali znajdujących się w budynkach posadowionych oraz projektowanych na wyżej wymienionych nieruchomościach - od dnia przyłączenia danej nieruchomości do sieci kanalizacji deszczowej;

- Deweloper zastrzega sobie prawo do ustanowienia na przedmiotowej Nieruchomości – nieodpłatnej służebności gruntowej na rzecz każdorazowych właścicieli działek o numerach geodezyjnych: 949/1, 950/1, 951/3, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961 - polegającej na prawie do korzystania z kanalizacji deszczowej, znajdującej się na nieruchomości obciążonej, z prawem swobodnego, całodobowego dostępu do tej kanalizacji w celu eksploatacji, wykonywania konserwacji, remontów, napraw, rozbudowy, przebudowy i modernizacji tych kanałów i sieci, z zakazem dokonywania nasadzeń i wznoszenia budowli w pasie gruntu umożliwiającym prawidłową eksploatację, z tym że wszelkie koszty związane z utrzymaniem, eksploatacją, konserwacją, remontami, naprawami, rozbudową, przebudową i modernizacją kanalizacji oraz sieci, w tym także opłaty należne stosownym instytucjom i organom będą ponoszone przez każdorazowych właścicieli nieruchomości obciążonej i nieruchomości władnącej, proporcjonalnie do powierzchni działek stanowiących nieruchomość obciążoną i działek stanowiących nieruchomości władnące - od dnia przyłączenia danej nieruchomości do sieci kanalizacji deszczowej;

- Deweloper zastrzega sobie prawo do ustanowienia na przedmiotowej Nieruchomości – nieodpłatnej służebności gruntowej na rzecz każdorazowych właścicieli działek o numerach geodezyjnych: 949/1, 950/1, 951/3, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961 – polegającej na prawie budowy, posadowienia i przebiegu przez nieruchomość obciążoną – infrastruktury technicznej w postaci instalacji teletechnicznej oraz przyłączy do tej instalacji, a także na prawie do swobodnego, całodobowego dostępu do tej instalacji i urządzeń w celu ich eksploatacji, wykonywania konserwacji, remontów, napraw, rozbudowy, przebudowy i modernizacji; z tym, że wszelkie koszty związane z utrzymaniem, eksploatacją, konserwacją, remontami, naprawami, rozbudową, przebudową i modernizacją wyżej wymienionej infrastruktury technicznej w postaci instalacji teletechnicznej oraz przyłączy do tej instalacji będą ponoszone przez każdorazowych właścicieli nieruchomości obciążonej i nieruchomości władnącej, proporcjonalnie do ilości lokali znajdujących się w budynkach posadowionych oraz projektowanych na wyżej wymienionych nieruchomościach - od dnia przyłączenia danej nieruchomości do rurażu kanalizacji teletechnicznej;

- Deweloper zastrzega sobie prawo do ustanowienia na przedmiotowej Nieruchomości – nieodpłatnej służebności gruntowej ustanowionej na rzecz każdorazowego właściciela działek o numerach geodezyjnych: 949/1, 950/1, 951/3, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961 – upoważniającej do korzystania z obciążonej części Nieruchomości to jest drogi na działkę 948/4 (w pasie szerokości 5,0 metrów licząc od granicy z działką Nr 949/1 , zgodnie z oznaczeniem na przedłożonym do aktu planie zagospodarowania) na potrzeby placów budowy, które funkcjonować będą na działkach oznaczonych numerami geodezyjnymi 949/1, 950/1, 951/3, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961 gdzie służebność ta wygasa wraz z upływem 90 dni od uzyskania charakteru ostatecznego przez decyzję o oddaniu do użytkowania obiektów zrealizowanych na nieruchomości władnącej, a właściciel nieruchomości władnącej zobowiązany jest do doprowadzenia terenu obciążonego do zgodności z projektem budowlanym Nieruchomości przed wygaśnięciem jego służebności;

- Deweloper zastrzega sobie prawo do ustanowienia na przedmiotowej Nieruchomości - ograniczonych praw rzeczowych, a to nieodpłatnych służebności gruntowych, na czas nieoznaczony, na rzecz każdorazowych właścicieli lokali mieszkalnych i niemieszkalnych (usługowych), do których przylegają wyodrębnione ogródki/taras, do których wyjście znajduje się bezpośrednio z danego lokalu, polegające na prawie do wyłącznego, bezterminowego i nieodpłatnego korzystania z takiego ogródka/tarasu;

- Deweloper zastrzega sobie prawo do ustanowienia na przedmiotowej Nieruchomości - ograniczonych praw rzeczowych, a to nieodpłatnych służebności gruntowych, na czas nieoznaczony, na rzecz każdorazowych właścicieli poszczególnych lokali mieszkalnych i niemieszkalnych (usługowych), polegających na prawie do wyłącznego, bezterminowego i nieodpłatnego korzystania z miejsc postojowych znajdujących się w przedmiotowych budynkach w części garażowej (na poziomie piwnicy w budynku Nr 1, na poziomie piwnicy w budynku Nr 2 oraz na poziomie piwnicy w budynku Nr 3) z obowiązkiem ponoszenia kosztów ich naprawy, konserwacji i bieżącego utrzymania;

- Deweloper zastrzega sobie prawo do ustanowienia nieodpłatnej służebności polegającej na prawie do wyłącznego, bezterminowego i nieodpłatnego korzystania z miejsca postojowego (naziemnego) oznaczonego symbolem Pn m18 na rzecz każdorazowego właściciela lokalu mieszkalnego nr 18 w budynku nr 1, miejsca postojowego (naziemnego) oznaczonego symbolem Pn m1 na rzecz każdorazowego właściciela lokalu mieszkalnego nr 1 w budynku 2 oraz miejsca postojowego (naziemnego) oznaczonego symbolem Pn m32 na rzecz każdorazowego właściciela lokalu mieszkalnego nr 32 w budynku nr 3 z obowiązkiem ponoszenia kosztów jego naprawy, konserwacji i bieżącego utrzymania;

- Deweloper zastrzega sobie prawo do ustanowienia na przedmiotowej Nieruchomości - ograniczonych praw rzeczowych, a to nieodpłatnych służebności gruntowych, na czas nieoznaczony, na rzecz każdorazowych właścicieli lokali niemieszkalnych (usługowych), polegających na prawie umieszczenia szyldu i reklamy – w miejscu uzgodnionym z autorem projektu architektonicznego, zgodnie z załącznikiem graficznym;

- Deweloper zastrzega sobie prawo do ustanowienia na przedmiotowej Nieruchomości - ograniczonych praw rzeczowych, a to nieodpłatnych służebności gruntowych, na czas nieoznaczony, upoważniających właścicieli lokali niemieszkalnych (usługowych) do utrzymania (wykonania – zamontowania, przeglądu i eksploatacji) urządzeń klimatyzacyjnych wraz z niezbędnym osprzętem – w miejscu uzgodnionym z autorem projektu architektonicznego w budynku Nr 1 przy ul. Klepackiej (zgodnie z załącznikiem graficznym), a także ich eksploatacji (konserwacji, przeglądu i naprawy), gdzie skropliny właściciel nieruchomości władnącej obowiązany jest odprowadzić do instalacji sanitarnej lokalu;

- Deweloper zastrzega sobie prawo do ustanowienia na przedmiotowej Nieruchomości - ograniczonych praw rzeczowych, a to nieodpłatnych służebności przesyłu, na czas nieoznaczony, na rzecz przedsiębiorstw zajmujących się budową i eksploatacją sieci i przyłączy, w szczególności: elektrycznych, wodociągowych, sanitarnych, ciepłowniczych i teletechnicznych (wykonanie, konserwacja i naprawa);

- Deweloper zastrzega sobie prawo do obciążenia Nieruchomości hipotekami na rzecz Banków kredytuujących inwestycję, zaś w przypadku ustanowienia hipotek Deweloper zobowiązuje się niezwłocznie dostarczyć Nabywcy promesę zgody wystawionej przez Bank/i, z której wynikałoby będzie, że jedynym warunkiem zwolnienia spod obciążenia hipotecznego lokalu będzie wpłata całej ceny sprzedaży na rachunek powierniczy wskazany w Umowie deweloperskiej;

- Deweloper oświadcza, iż na dachu Budynku nr 1 może zostać zamieszczona – tablica (baner) reklamowy-informacyjny zawierająca nazwę i logo Dewelopera, o maksymalnych wymiarach 10,0 m szerokości x 2,50 m wysokości, która będzie podłączona do instalacji elektrycznej tego Budynku i w takim wypadku zostanie ustanowione – odpłatne (za jednorazowym wynagrodzeniem w kwocie 1.000 (tysiąc) złotych brutto płatnym na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej) - prawo użytkowania części nieruchomości wspólnej na rzecz Dewelopera w zakresie korzystania z tego baneru reklamowego, wraz z prawem podłączenia do instalacji elektrycznej budynku i zamontowania licznika/podlicznika;

- Deweloper może ustanowić sposób korzystania z nieruchomości wspólnej, w wyniku którego wybrane części Nieruchomości wspólnej oddane zostaną do wyłącznego korzystania właścicieli poszczególnych Lokali oraz z Lokalami może być związane prawo do wyłącznego użytku części budynku;

- Deweloper informuje Nabywcę, iż zainstalowanie klimatyzatora dla lokalu mieszkalnego możliwe jest jedynie na płycie balkonu/loggii/tarasu/ogródka przylegającego do tego lokalu, z odprowadzeniem skroplin do lokalu mieszkalnego; klimatyzator powinien być posadowiony na poziomie posadzki balkonu/loggii/tarasu/ogródka na własnym fundamencie - bez ingerencji w strop, a górna krawędź klimatyzatora nie może przekraczać poziomu balustrady balkonu/loggii.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Cena m ² 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	30.11.2026 r.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	kondygnacji naziemnych - 4 kondygnacji podziemnych - 1
	Technologia wykonania	<p>Projektowane budynki nr 1, 2 oraz 3 są IV-kondygnacyjnymi obiektami mieszkalnymi z garażami usytuowanymi w części piwnicznej. Budynek nr 1 posiada siedem lokali usługowych w parterze.</p> <p>Część kondygnacji piwnic wystaje poza obrys nadziemnych części budynków nr 1, 2, 3. Na stropodachach tych fragmentów budynku zaprojektowano tarasy z trawnikami, które będą wydzielone balustradami i przyporządkowane do poszczególnych mieszkań i lokali usługowych (budynek nr 1) usytuowanych na parterze jako tarasy indywidualne. Obiekty będą wykonane w technologii tradycyjnej, murowane oraz częściowo żelbetowej.</p> <p>Szczegółowy opis technologii wykonania: Ściany, słupy: - ściany piwnic monolityczne żelbetowe; - ściany zewnętrzne konstrukcyjne kondygnacji nadziemnych - część konstrukcyjna z bloczka i cegły silikatowej na zaprawie cementowo - wapiennej; - ściany wewnętrzne konstrukcyjne i międzylokalowe z bloczka i cegły silikatowej; - ściany między klatkami schodowymi, a mieszkaniami z pustaków spełniających parametry akustyczne i cieplne, - ściany wewnętrzne działowe murowane z bloczka silikatowego. Ocieplenie ścian osłonowych i konstrukcyjnych zewnętrznych styropianem lub wełną mineralną.</p>

		<p>Stropy żelbetowe, płytowe nad piwnicami i żelbetowe monolityczne nad pozostałymi kondygnacjami.</p> <p>Dachy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dachy płaskie kryte papą termozgrzewalną. <p>Garaże:</p> <ul style="list-style-type: none"> - posadzka przemysłowa w garażach podziemnych; - ściany garażowe wylewane – nieotynkowane.
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	<p>Standard prac wykończeniowych:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ściany klatek schodowych tynkowane - dojścia i dojazdy – polbruk, - teren zielony z nasadzeniami
	Liczba lokali w budynku	<p>Budynek nr 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 51 mieszkania, - 7 lokali usługowych, - 32 garaże. <p>Budynek nr 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 60 mieszkania, - 38 garaże.
	Liczba miejsc postojowych	<p>Budynek nr 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 miejsca postojowe <p>Budynek nr 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4 miejsca postojowe
	Dostępne media w budynku	<ul style="list-style-type: none"> - woda, - energia elektryczna, - energia cieplna, - internet, - telewizja, - kanalizacja sanitarna, - kanalizacja deszczowa.
	Dostęp do drogi publicznej	tak
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego zgodnie z Załącznikiem nr 1 - Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	<p>Określenie powierzchni i układu pomieszczeń zgodnie z Załącznikiem nr 1.</p> <p>Standard prac wykończeniowych garażu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - posadzka w garażach podziemnych wykonana jako posadzka przemysłowa - ściany żelbetowe, - stropy żelbetowe, - izolacja cieplna stropu garażu pod częścią mieszkalną wg projektu, - instalacje elektryczne z osprzętem, - w piwnicy i w garażach podziemnych mogą występować elementy instalacji technicznej budynku (np. rury instalacji centralnego ogrzewania, rury wodociągowe, wentylacyjne i inne). <p>Standard prac wykończeniowych mieszkania:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ściany działowe bez ościeżnic, - stolarka okienna, - tynki gipsowe ścian i pocienione sufitów, - podłoża betonowe pod posadzki, - podokienniki z konglomeratu, - drzwi wejściowe wzmocnione, - instalacja wewnętrzna centralnego ogrzewania wraz z licznikami ciepła, - instalacja zimnej i ciepłej wody, bez rur odpływowych, z licznikami, bez urządzeń prowadzona natynkowo - piony kanalizacyjne z trójnikami przygotowanymi do podłączenia odpływów, 	

	<ul style="list-style-type: none"> - wewnętrzna instalacja elektryczna do montażu kuchenki elektrycznej (bez kuchenki elektrycznej), - wewnętrzne instalacje elektryczne, - wewnętrzna instalacja telewizyjna, internetowa, - wentylacja hybrydowa (wentylacja grawitacyjna – mechaniczna), - instalacja domofonowa, - ściany komórek ażurowe, - w komórce mogą występować elementy instalacji technicznej budynku (np. rury instalacji centralnego ogrzewania, rury wodociągowe, wentylacyjne i inne).
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	nie dotyczy
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	nie dotyczy
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinny	nie dotyczy
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	nie dotyczy

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. 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. 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).
-