

PROSPEKT INFORMACYJNY

„2 BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI, MURAMI OPOROWYMI, PARKINGAMI WRAZ Z WEWNĘTRZNĄ INSTALACJĄ GAZOWĄ, INSTALACJĄ KANALIZACJI SANITARNEJ, INSTALACJĄ KANALIZACJI DESZCZOWEJ, OŚWIETLENIEM TERENU ORAZ PRZEBUDOWĄ URZĄDZEŃ MELIORACYJNYCH POLEGAJĄCĄ NA LIKWIDACJI ISTNIEJĄCYCH ROWÓW ORAZ BUDOWIE PRZPUSTU NA ROWIE MELIORACYJNYM.”

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Yuniversal Podlaski Sp. z o.o. KRS 0000220252	
	Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)	
Adres	UL. PIĘKNA 3, 15-282 BIAŁYSTOK	
	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, o ile został nadany 542-289-52-17	REGON, o ile taki posiada 052250819
Numer telefonu	85-747-30-00	
Adres poczty elektronicznej	biuro@yp.com.pl	
Numer faksu	85-747-30-11	
Adres strony internetowej dewelopera	www.yp.com.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. Wiadukt 7 Białystok

Data rozpoczęcia	23.06.2016r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	13.12.2018r.

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Filipowicza 16 Białystok
Data rozpoczęcia	07.09.2020r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	06.05.2022r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Oleńki 5, 7, 9 Białystok
Data rozpoczęcia	16.08.2021r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	30.12.2022r.

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	Ul. Nadawki 5 I 7, WASILKÓW, OBREB WASILKÓW, DZIAŁKI 1325/11 I 1325/13 O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 0,4231 HA
Numer księgi wieczystej	BI1B/00102110/7
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	BRAK

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

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 życia ³⁾	<p>Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)</p> <p>Obiekty w odległości 1 km od planowanej inwestycji:</p> <ul style="list-style-type: none"> - stacja paliw - sklep Biedronka, Carrefour - obiekty sakralne - Galeria Wysockiego - ogródki działkowe - warsztat samochodowy, mechaniczny, wulkanizacyjny - obiekty oświaty (szkoła podstawowa przedszkole, żłobek) - osiedle Dolina Cisów - obiekt gastronomiczny Bistro w Cisach - obiekty służby zdrowia Przychodnia Lekarzy Rodzinnych, Stomatolog - PSB Silikaty Białystok 	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	NIE DOTYCZY
	Miejscowy plan odbudowy	NIE DOTYCZY
	Inne ⁴⁾	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim	Przeznaczenie terenu	NIE DOTYCZY
	Maksymalna intensywność zabudowy	NIE DOTYCZY

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

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

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

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

lub zadaniem inwestycyjnym	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	NIE DOTYCZY
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	NIE DOTYCZY
	Maksymalna wysokość zabudowy	NIE DOTYCZY
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	NIE DOTYCZY
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	NIE DOTYCZY
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	NIE DOTYCZY
	Wymagania dotyczące zabudowy zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	NIE DOTYCZY
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	NIE DOTYCZY
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	NIE DOTYCZY
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	NIE DOTYCZY
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	NIE DOTYCZY
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵⁾	Przeznaczenie terenu	NIE DOTYCZY
	Maksymalna intensywność zabudowy	NIE DOTYCZY
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	NIE DOTYCZY
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	NIE DOTYCZY
	Maksymalna wysokość zabudowy	NIE DOTYCZY
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	NIE DOTYCZY
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	NIE DOTYCZY
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	<p>Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu</p> <p>Przeważająca funkcja mieszkaniowa z udziałem lokalu niemieszkalnych tzw. „usługowych” oraz garaży</p>	<p>Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu</p> <p>- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, handlowo-usługowa.</p> <p>- do 5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z możliwością wbudowania lokali handlowo-usługowych, drogi pożarowe, dojazdy, zjazdy do garaży podziemnych, parkingi, mury</p>

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

		oporowe, niezbędna infrastruktura techniczna
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	<ul style="list-style-type: none"> - szerokość elewacji frontowej 13,0 m (+/- 20%) - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej okapu lub gzymsu, lub attyki, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynków (numeracja budynków: nr 1 położony najbliżej ul. Nadawki, budynki z kolejnymi numerami położone odpowiednio w kierunku południowym): - budynek nr 1: od 12m do 17m - budynek nr 2: od 12m do 14 m - budynek nr 3: od 12m do 14 m - budynek nr 4: od 12m do 17 m - budynek nr 5: od 12m do 17 m wysokość głównej kalenicy: -budynek nr 1 – kondygnacji IV i V, wysokość do 17m - budynek nr 2 – kondygnacji IV, wysokość do 14m - budynek nr 3 – kondygnacji IV, wysokość do 14m - budynek nr 4 – kondygnacji IV i V, wysokość do 17m - budynek nr 5 – kondygnacji IV i V, wysokość do 17m
	forma architektoniczna	<ul style="list-style-type: none"> - geometria dachu: * układ połaci dachowych- dach płaski * kąt nachylenia połaci dachowych od 0 ° do 5° - kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki- prostopadły.
	usytuowanie linii zabudowy	Nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona w odległości 9,0 m od granicy pasa drogowego drogi wewnętrznej- ul. Nadawki , którą stanowi dz. 1225 wraz z wydzielonym w przyszłości poszerzeniem z działki o nr 1325/7 oraz 9,0 m od granicy pasa drogowego drogi gminnej, którą stanowi działka o nr 1324 wraz z wydzielonym w przyszłości

		poszerzeniem z działki o nr 1325/7 i 1325/8
	intensywność wykorzystania terenu	Wielkość powierzchni planowanej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji do 36%.
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	<ul style="list-style-type: none"> - Realizacja inwestycji oraz zagospodarowanie terenu powinny uwzględnić wymogi ochrony środowiska w rozumieniu ustawy z dnia 27.04.2011r Prawo ochrony środowiska (Dz. U 2021.1973 z późniejszymi zmianami). - Usunięcie drzew i krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić w oparciu o przepisy art. 83 ustawy i ochronie przyrody z dnia 16.04.2004 r(Dz. U 2021.1098 z późniejszymi zmianami). - Planowana inwestycja w odniesieniu do planowanej powierzchni użytkowej garaży i parkingów przekracza próg powierzchniowy w wymienionych w §3 ust. 1 pkt 58b rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10.09.2019r w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839) i z tego względu należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Z tego względu została wydana przez Burmistrza Wasilkowa decyzja znak: BGGN.6220.23.2019BK z dnia 23.01.2020r, gdzie stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. - Obszar inwestycji znajduje się na terenie ochrony pośredniej ujęć wód ustanowionej rozporządzeniem nr 13/2014 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie w sprawie ustanowienia strefy ochronnej komunalnych ujęć wód podziemnych i powierzchniowych dla Białegostoku w Jurowcach i Wasilkowie. Zgodnie z tą decyzją planowana inwestycja nie naruszy ustaleń w/w rozporządzenia i żadna czynność związana z

	użytkowaniem inwestycji nie może naruszyć tych ustaleń.
wymagania dotyczące zabudowy zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	NIE WYSTĘPUJĄ
warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	NIE WYSTĘPUJĄ
wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Na przedmiotowym terenie znajdują się urządzenia melioracyjne- rowy, którymi spływa w kierunku rzeki Supraśl naturalny ciek wodny od strony lasu Pietrasze. W przypadku zlokalizowania inwestycji w miejscu gdzie znajdują się urządzenia melioracyjne należy opracować projekt ich przebudowy, który należy uzgodnić z PGW WP, Zarządem Zlewni w Białymstoku – POZWOLENIE WODNOPRAWNE BI.ZUZ.2.4210.233.2022.AT z dnia 12.12.2022r.
warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	<ul style="list-style-type: none"> - Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej- drogi gminnej, której pas drogowy stanowi działka o nr ewid. 1324, oraz wydzieleniem z działek o nr 1325/7 i 1325/8, przeznaczonymi pod jej poszerzenie. - Lokalizacje oraz warunki techniczne zjazdów w obrębie pasa drogowego drogi gminnej należy uzgodnić z zarządcą drogi. - Lokalizacje oraz warunki techniczne lokalizacji projektowanych przyłączy w obrębie pasa drogowego drogi gminnej należy uzgodnić z Urzędem Miejskim w Wasilkowie
warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<ul style="list-style-type: none"> - Zaopatrzenie w media- podłączenie do infrastruktury technicznej przyłączami z istniejących i projektowanych sieci i wewnętrznych sieci zrealizowanych uprzednio na terenie nieruchomości na warunkach uzyskanych od poszczególnych gestorów sieci, staraniem i na koszt inwestora - Zaopatrzenie w wodę- z sieci wodociągowej na warunkach wydanych przez Wodociągi

		<p>Białostockie Sp. z o.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Odprowadzenie ścieków- do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach wydanych przez Wodociągi Białostockie Sp. z o.o. - Odprowadzanie wód opadowych- na własny teren nieutwardzony lub do dołów chłonnych, lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12.07.2019r w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (dz.U 2019.1311) w ilości co najmniej 70% przewidywanych maksymalnych ilości wód opadowych i roztopowych oraz maksymalnie 30% ww. ilości wód do projektowanej kanalizacji deszczowej. - Zaopatrzenie w energię elektryczną- na warunkach PGE Dystrybucja S.A. - Zaopatrzenie w energię ciepłą- z własnego źródła ciepła, niskoemisyjnego z zaleceniem stosowania proekologicznych nośników energii, w tym zasilanych gazem z sieci, na warunkach jej gestora. - Gospodarowanie odpadami- odpady komunalne należy gromadzić na terenie przedmiotowej działki, w pojemnikach służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych, usytuowanych w miejscach zlokalizowanych zgodnie z odnośnymi przepisami.
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	BRAK DANYCH
	naziemna intensywność zabudowy	1,33
	wysokość zabudowy	BRAK DANYCH

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	NIE DOTYCZY BRAK DANYCH
	decyzjach o warunkach zabudowy zagospodarowania terenu	BRAK DANYCH
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	BRAK DANYCH
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	BRAK DANYCH
	miejscowych planach odbudowy	BRAK DANYCH
	mapach zagrożenia powodziowego mapach ryzyka powodziowego	BRAK DANYCH
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	BRAK DANYCH
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	BRAK DANYCH
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	BRAK DANYCH
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	BRAK DANYCH
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	BRAK DANYCH
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	BRAK DANYCH
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	BRAK DANYCH
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	BRAK DANYCH
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	BRAK DANYCH
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	BRAK DANYCH
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	BRAK DANYCH	

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	Decyzja Nr 479 z dn. 14.04.2023r.; AR.6740.2.13.4.2023, wydana przez Starostę Powiatu Białostockiego	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	08.01.2025r.	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	NIE DOTYCZY	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	NIE DOTYCZY	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia: 26.04.2023r. Termin zakończenia: 31.07.2024r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	2 budynki wielorodzinne
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	2 budynki wielorodzinne oddalone ok. 20,5 m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	PN-ISO 9836:2015-12 oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	środki własne, wpłaty nabywców
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Podlasko Mazurski Bank w Zabłudowie

* Niepotrzebne skreślić.

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	Środki wpłacone przez klientów na otwarty rachunek powierniczy wypłacane są w ratach po wywiązaniu się ze swoich obowiązków określonych w umowie o prowadzenie rachunku powierniczego (m.in. po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego zgodnie z umową i harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego). Kontrola zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego dokonywana jest na podstawie m.in. wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez Bank osobę, posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane.			
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Podlasko Mazurski Bank w Zabłudowie			
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	HARMONOGRAM PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO 2 BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI Nr B1 i Nr B2 NA DZIAŁCE NR EWID. 1325/7 I 1325/8 PRZY UL. NADAWKI W WASILKOWIE.			
		Rodzaj robót	Wartość %	Termin wykonania
	Etap I	Zakup gruntu, przygotowanie inwestycji – 100%; Posadowienie – roboty ziemne, fundamenty – 75%; Stan zero - PIWNICA – 50%; PARTER – 34%, I PIĘTRO – 16%	20%	do 31.07.2023r.
	Etap II	Posadowienie – roboty ziemne, fundamenty – 25%; Stan zero - PIWNICA – 50%; PARTER – 50%, I PIĘTRO – 50%; II PIĘTRO – 50%; III PIĘTRO – 50%; IV PIĘTRO – 100%; STROPODACH – 16%	18%	do 30.09.2023r.
	Etap III	PARTER – 16%; I PIĘTRO – 34%; II PIĘTRO – 50%; III PIĘTRO – 50%; STROPODACH – 68%; Stolarka okienna – 60%; Elewacja, balustrady zewnętrzne balkonów – 20%; Pokrycie dachowe – 25%; Ściany działowe – 70%; Tynki gipsowe wewnętrzne – 20%; Instalacje wewnętrzne elektryczne i teletechniczne – 15%; Instalacje wewnętrzne sanitarne – 15%	17%	do 30.11.2023r.
Etap IV	Stolarka okienna – 40%; Elewacja, balustrady zewnętrzne balkonów – 20%; STROPODACH – 16%; Pokrycie dachowe – 50%; Ściany działowe – 30%; Tynki gipsowe wewnętrzne – 50%; Podłoża pod posadzki – 45%; Instalacje wewnętrzne elektryczne i teletechniczne – 20%; Instalacje wewnętrzne sanitarne – 20%	10%	do 31.01.2024r.	

* Niepotrzebne skreślić

⁷⁾ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177 oraz z 2023 r. poz. 1114) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

	Etap V	Elewacja, balustrady zewnętrzne balkonów – 25%; Pokrycie dachowe – 25%; Tynki gipsowe wewnętrzne – 30%; Podłóża pod posadzki – 55%; Klatki schodowe (okładziny, balustrady, malowanie) – 25%; Drzwi wejściowe do mieszkań – 50%; Instalacje wewnętrzne elektryczne i teletechniczne – 30%; Instalacje wewnętrzne sanitarne – 30%	10%	do 29.03.2024r.
	Etap VI	Elewacja, balustrady zewnętrzne balkonów – 35%; Klatki schodowe (okładziny, balustrady, malowanie) – 35%; Drzwi wejściowe do mieszkań – 50%; Drzwi piwniczne, bramy garażowe, drzwi do klatek – 100%; Windy i wyposażenie – 100%; Instalacje wewnętrzne elektryczne i teletechniczne – 30%; Instalacje wewnętrzne sanitarne – 30%; Sieć i przyłącza sanitarne zewnętrzne – 30%; Zagospodarowanie terenu – 20%	15%	do 31.05.2024r.
	Etap VII	Klatki schodowe (okładziny, balustrady, malowanie) – 40%; Instalacje wewnętrzne elektryczne i teletechniczne – 5%; Instalacje wewnętrzne sanitarne – 5%; Sieć i przyłącza sanitarne zewnętrzne – 70%; Zagospodarowanie terenu – 80%	10%	do 31.07.2024r.
			100%	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Umowa nie przewiduje waloryzacji ceny			
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 z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	<p>1. Stosownie do art. 43 ustęp 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, (dalej zwanej „Ustawą”) Nabywcy mają prawo do odstąpienia od niniejszej umowy:</p> <p>1) jeżeli niniejsza umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 powołanej Ustawy, to jest:</p> <ol style="list-style-type: none"> określenie stron, miejsca i daty zawarcia umowy deweloperskiej; cenę nabycia praw wynikających z umowy deweloperskiej; 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; określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego, będącego przedmiotem umowy deweloperskiej, lub budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem tej umowy; określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku; określenie powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper; termin przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej; zobowiązanie nabywcy do spełnienia świadczenia pieniężnego wynikającego z umowy deweloperskiej; 			

- i) wysokość, terminy i sposób dokonywania wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy, zgodnie z zasadami określonymi w art. 8 powołanej Ustawy;
- j) informacje dotyczące:
- mieszkaniowego rachunku powierniczego, w szczególności nazwę banku, numer rachunku, zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunku oraz informację o kosztach prowadzenia rachunku,
 - naliczania i przekazywania składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny;
- k) 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;
- l) termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego;
- m) określenie warunków odstąpienia od umowy deweloperskiej, o których mowa w art. 43 powołanej Ustawy, a także warunków zwrotu środków pieniężnych wpłaconych przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w razie skorzystania z tego prawa;
- n) określenie wysokości odsetek i kar umownych dla stron umowy deweloperskiej, jeżeli strony to przewidziały;
- o) wskazanie sposobu pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego;
- p) 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 powołanej Ustawy;
- q) termin i sposób zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego oraz termin odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego;
- r) informację o zgodzie wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe wyodrębnienie i zbycie lokalu lub o zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody;
- s) 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;
- t) informację o zawarciu umowy rezerwacyjnej i wysokości opłaty rezerwacyjnej albo o braku takiej umowy
- 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, które zostały wprowadzone przez**

	<p>dewelopera w treści prospektu informacyjnego lub jego załącznikach w czasie między doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami a zawarciem umowy deweloperskiej, a które zostały ujęte w treści umowy deweloperskiej wyraźnie w sposób jednoznaczny i widoczny;</p> <p>3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 powołanej Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;</p> <p>4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;</p> <p>5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;</p> <p>6) w przypadku nie przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej terminie wynikającym z tej umowy;</p> <p>7) w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 powołanej Ustawy;</p> <p>8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 powołanej Ustawy;</p> <p>9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 powołanej Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie;</p> <p>10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 powołanej Ustawy;</p> <p>11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 powołanej Ustawy;</p> <p>12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.</p> <p style="text-align: center;">2. W przypadkach, o których mowa w:</p> <p>1) ust. 1 pkt 1-5, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia;</p> <p>2) ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej Nabywca wyznacza deweloperowi 120 - dniowy termin na przeniesienie prawa, o którym mowa w § 5 ust. 1 niniejszego aktu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy.</p> <p>3) w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 powołanej Ustawy.</p> <p>4) w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.</p> <p>5) w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 powołanej Ustawy.</p> <p>3. Oświadczenie Nabywców o odstąpieniu jest skuteczne, o ile zostanie złożone w formie z podpisem notarialnie poświadczonym i</p>
--	--

będzie zawierało zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia, o którym stanowi § 8 niniejszego aktu.

4. Stosownie do art. 43 ustęp 7 i 8 powołanej Ustawy, Deweloper ma prawo do odstąpienia od niniejszej umowy w przypadku:

1) niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w niniejszej 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;

2) niestawienia się Nabywcy do odbioru Domu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawo własności Nieruchomości zabudowanej Domem, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

5. O ile przepisy powszechnie obowiązujące nie stanowią inaczej, kwota otrzymana przez Dewelopera z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej, podlegająca zwrotowi na rzecz Nabywców w terminie 30 dni.

INNE INFORMACJE

I. Informacja:

- 1) o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje – NIE DOTYCZY
- 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje – NIE DOTYCZY

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 – NIE DOTYCZY
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu – NIE DOTYCZY

8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu – NIE DOTYCZY

9) dokumentem potwierdzającym:

- a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinny stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje – NIE DOTYCZY
- 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 jednorodzinny oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje – NIE DOTYCZY

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Podlasko Mazurski Bank w Zabłudowie, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

– ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Podlasko Mazurskiego Banku w Zabłudowie

– w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,

– limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,

– podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, 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.

- Podlasko Mazurski Bank w Zabłudowie, korzysta także z następujących znaków towarowych:



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

IV. Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 2324, 2339, 2640 i 2707 oraz z 2023 r. poz. 180, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843).

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 – NIE DOTYCZY