

PROSPEKT INFORMACYJNY

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO B1 Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI, MURAMI OPOROWYMI ORAZ ZAGOSPODAROWANIEM TERENU I INSTALACJAMI DOZIEMNYMI: OŚWIETLENIEM TERENU, KANALIZACJI SANITARNEJ I KANALIZACJI DESZCZOWEJ WRAZ ZE ZBIORNIKIEM SZCZELNYM RETENCYJNYM O POJ. CZYNNEJ 200 M3, NA DZIAŁCE O NR EWID. GR. działki 84/3, 84/15 (po podziale 84/6), 85/2, 86/5, 86/15(po podziale 86/11), 86/17(po podziale 86/13), 86/19 (po podziale 86/14), OBREĘB 17 – Bojary, ul. Chmielna w Białymstoku.

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 NIP: 542-289-52-17 REGON, o ile taki posiada REGON: 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. F. 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. Proletariacka 19 , Białystok
Data rozpoczęcia	02.08.2023r
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	23.09.2025r.
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⁾	Białystok, Obręb 17 Bojary ul. Chmielna, działki 84/3, 84/15 (po podziale 84/6), 85/2, 86/5, 86/15(po podziale 86/11), 86/17(po podziale 86/13), 86/19 (po podziale 86/14), o powierzchni 0,3179 ha	
Numer księgi wieczystej	BI1B/00131265/0, BI1B/00071311/9, BI1B/00121847/1,	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak	
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"> - stacje paliw - sklep Biedronka, Żabka, Stokrotka, Top Market, PSS Społem, Arhelan, Aldi, Lidl - Galeria Jurowiecka - obiekty oświaty, szkoła podstawowa, przedszkole, żłobek, liceum ogólnokształcące - Skwer im. doc. Włodzimierza Zankiewicza, rzeka Biała, plac bł. ks. Michała Sopočki, ogródki działkowe, place zabaw - Linia kolejowa - usługi tj. salony fryzjerskie, salony kosmetyczne, salony pielęgnacji zwierząt, lecznica zwierząt, poczta, banki, restauracje, - obiekty sakralne - warsztat samochodowy, mechaniczny, wulkanizacyjny, myjnia samochodowa, stacja kontroli pojazdów, komis samochodowy - obiekty służby zdrowia Przychodnia Lekarzy Rodzinnych, Stomatolog, apteka - zabudowa jednorodzinna i wielorodzinna - Białostockie Zakłady Graficzne S.A. - Elektrociepłownia Białystok - Muzeum na Węglowej, Park Militarny Muzeum Wojska w Białymstoku, Muzeum Pamięci Sybiru 	
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	UCHWAŁA NR LXI/854/22 RADY MIASTA BIAŁYSTOK z dnia 24 października 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Sienkiewicza w Białymstoku w rejonie ulic Towarowej i Wąskiej
	Miejscowy plan odbudowy	NIE DOTYCZY
	Inne ⁴⁾	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) 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

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Teren przeznaczony pod zabudowę usługową oraz mieszkaniową wielorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną (2U, MW)
	Maksymalna intensywność zabudowy	NIE DOTYCZY
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Teren przy zabudowie w całości o funkcji usługowej: 1,0 – 2,8 Teren wydzielienia wewnętrznego "A": 1,0 – 3,5 Teren wydzielienia wewnętrznego "B": 1,0 – 4,5 Teren wydzielienia wewnętrznego "C": 1,0 – 5,5
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	70% - przy zabudowie w całości o funkcji usługowej 45% - przy zabudowie z funkcją mieszkaniową wielorodzinną
	Maksymalna wysokość zabudowy	Teren przy zabudowie w całości o funkcji usługowej: 16 m Teren wydzielienia wewnętrznego "A": 16 m Teren wydzielienia wewnętrznego "B": 21 m Teren wydzielienia wewnętrznego "C": 27 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	10% - przy zabudowie w całości o funkcji usługowej 25% - przy zabudowie z funkcją mieszkaniową wielorodzinną
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1. Nowopowstająca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną – 1,0 miejsce postojowe na 1 mieszkanie 2. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 1,0 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny 3. Zabudowa usługowa: a) administracja, biura – 10 miejsc postojowych na 1000 m ² powierzchni użytkowej, b) handel – 15 miejsc postojowych na 1000 m ² powierzchni użytkowej, c) obiekty gastronomiczne – 10 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych, d) zamieszkanie zbiorowe – 10 miejsc postojowych na 100 łóżek, e) opieka zdrowotna - 3 miejsca postojowe na 10 łóżek lub 5 miejsc postojowych na 1000 m ² powierzchni użytkowej; f) szkoły, przedszkola - 10 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych g) inne usługi niewymienione powyżej 10 miejsc postojowych na 1000 m ² powierzchni użytkowej 4. Do powierzchni użytkowej, nie wlicza się powierzchni użytkowej komunikacji, zapleczy magazynowych, zapleczy socjalnych oraz powierzchni projektowanych miejsc postojowych wbudowanych. Przy zabudowie istniejącej miejsca postojowe ustala się w granicach działki budowlanej, bez określania wskaźnika oraz w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych i publicznych.
Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu określa <i>Rozdział 2. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowanie krajobrazu</i> w Uchwale NR LXI/854/22 Rady Miasta Białystok z dnia 24 października 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Sienkiewicza w Białymstoku w rejonie ulic Towarowej i Wąskiej m. in.: Kształtowanie zieleni: 1. Zieleń w formie kompozycji wielostopniowej (drzewa, krzewy, rośliny okrywowe); 2. Ukształtowanie terenu umożliwiające retencję wód opadowych (np. niecki chłonne, oczka wodne, skupiska roślin); 3. Uwzględnienie szpalerów drzew zgodnie z rysunkiem planu; 4. Przy parkingach (poza wielopoziomowymi i w drogach publicznych) – 1 drzewo na każde 5 miejsc postojowych; 5. Zieleń w pasach drogowych z odpowiednimi gatunkami roślin, z zachowaniem bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych, w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej. Zasady gospodarki odpadami: 1) ustala się prowadzenie zagospodarowania odpadów w oparciu o plan gospodarki odpadami	

jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

	<p>Ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku: 1) na całym obszarze objętym planem – jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców</p> <p>Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji: 1. Obiektów obsługi komunikacji - z wyjątkiem terenu 1U: stacji paliw płynnych i gazowych, stacji obsługi pojazdów, lakierni, myjni, warsztatów: samochodowych, mechanicznych, wulkanizacyjnych i naprawczych; 2. Warsztatów stolarskich, ślusarskich i kamieniarskich; 3. Usług pogrzebowych, wyrobu trumien i nagrobków oraz spalarni i spopieliarni zwłok; 4. Garaży typu „blaszak”; 5. Tymczasowych obiektów budowlanych – z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych § 6 ust. 3 pkt 5 oraz obiektów wymienionych w § 14 ust. 2 pkt 2. uchwały.</p>
Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	NIE DOTYCZY
Warunki ochrony dziedzictwakułturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	<p>Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej określa <i>Rozdział 3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</i> MPZP, na którego obszarze leży inwestycja, m.in.:</p> <ul style="list-style-type: none"> – wpisana do rejestru zabytków kamienica przy ul. Sienkiewicza 77 (20UO,U) – ujęty w gminnej ewidencji zabytków budynek Gimnazjum hebrajskie M. Kacnelsona, M. Kaplana, L. Kahne, L. Plata, ob. budynek Szpitala Miejskiego im. PCK, mur. ok. 1919 przy ul. Sienkiewicza 79 (19UZ,U).
Wymagania dotyczące ochronnyinnych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	NIE DOTYCZY
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa komunikacyjna obszaru objętego przedsięwzięciem inwestycyjnym - od otaczających dróg publicznych, m. in. Ul. Chmielnej.
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<p>Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej określa <i>Rozdział 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</i> MPZP, na którego obszarze leży inwestycja</p> <p>1. W zakresie lokalizacji i określania parametrów infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej oraz infrastruktury zlokalizowanej na terenach przestrzeni publicznych:</p> <p>1) ustala się:</p> <p>a) zasady lokalizacji i rodzaje infrastruktury zgodnie ze schematami infrastruktury technicznej i zasadami rozrządu określonymi na rysunku planu,</p> <p>b) dostosowanie parametrów projektowanej infrastruktury technicznej do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu, z uwzględnieniem przewidywanych potrzeb przesyłu mediów w obszarze obsługiwanym przez tę infrastrukturę (np. zlewni, obszaru zasilania);</p> <p>2) dopuszcza się:</p> <p>a) likwidację lub przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zastosowania rozwiązań określonych w lit b-e,</p> <p>b) zmianę lokalizacji infrastruktury technicznej określonej w pkt 1 lit. a, pod warunkiem zachowania zasad rozrządu infrastruktury określonych na rysunku planu,</p> <p>c) zmianę przedstawionych na rysunku planu zasad rozrządu, o których mowa w pkt 1 lit. a, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu, z uwzględnieniem</p>

		<p>wszystkich rodzajów sieci przedstawionych na rysunku planu,</p> <p>d) lokalizację infrastruktury nieuwzględnionej w rozrządzie, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu i zachowania priorytetu lokalizacji infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej przedstawionej na rysunku planu,</p> <p>e) stosowanie innych schematów zaopatrzenia w wodę, energię i gaz oraz odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych, o których mowa w pkt 1 lit. a, pod warunkiem uwzględnienia wszystkich terenów zgodnie z ustaleniami planu.</p> <p>2. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na terenach innych niż wymienione w ust. 1 – z uwzględnieniem zasad zagospodarowania tych terenów określonych w ustaleniach planu.</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 inwestycyjnym⁵⁾</p>	Przeznaczenie terenu	<p>Działki leżące na terenie objętym MPZP: uchwała LXI/854/22 Rady Miasta Białystok z 24.10.2022 r.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1U: zabudowa usługowa - 3MW,U, 4MW,U: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz usługowa wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną - 1KD-G: ul. Poleska - 4KD-Z: ul. Jagienki - 5KD-D: ul. Chmielna - 6KD-D: ul. Wąska <p>Działki leżące na terenie objętym MPZP: uchwała LV/841/18 Rady Miasta Białystok z 12.10.2018r.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1.3MW: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną <p>Działki leżące na terenie objętym MPZP: uchwała III/26/24 Rady Miasta Białystok z 23.05.2024r.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1KKK: komunikacja kolejowa - 1U-UW-ZP: przeznaczenie podstawowe: usługi a w tym usług handlu wielkopowierzchniowego lub zieleni urządzonej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji kolejowej, komunikacji drogowej wewnętrznej i infrastruktury technicznej
	Maksymalna intensywność zabudowy	<p>Działki leżące na terenie objętym MPZP: uchwała LXI/854/22 Rady Miasta Białystok z 24.10.2022 r.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1U: 1,0 – 3,0 - 3MW,U: 1,0 – 7,0 – w zależności od części terenu - 4MW,U: 0,3 – 5,0 – w zależności od funkcji zabudowy <p>Działki leżące na terenie objętym MPZP: uchwała LV/841/18 Rady Miasta Białystok z 12.10.2018r.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1.3MW: 1,0 – 1,5 <p>Działki leżące na terenie objętym MPZP: uchwała III/26/24 Rady Miasta Białystok z 23.05.2024r.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1U-UW-ZP: intensywność zabudowy – od 0 do 2,0
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	<p>Działki leżące na terenie objętym MPZP: uchwała LXI/854/22 Rady Miasta Białystok z 24.10.2022 r.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1U: 1,0 – 3,0 - 3MW,U: 1,0 – 7,0 – w zależności od części terenu - 4MW,U: 0,3 – 5,0 – w zależności od funkcji zabudowy <p>Działki leżące na terenie objętym MPZP: uchwała LV/841/18 Rady Miasta Białystok z 12.10.2018r.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1.3MW: 1,0 – 1,5 <p>Działki leżące na terenie objętym MPZP: uchwała III/26/24 Rady Miasta Białystok z 23.05.2024r.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1U-UW-ZP: intensywność zabudowy – od 0 do 2,0
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	<p>Działki leżące na terenie objętym MPZP: uchwała LXI/854/22 Rady Miasta Białystok z 24.10.2022 r.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1U: 60% - 3MW,U, 4MW,U: 60%

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

		<p>Działki leżące na terenie objętym MPZP: uchwała LV/841/18 Rady Miasta Białystok z 12.10.2018r.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1.3MW: 30% <p>Działki leżące na terenie objętym MPZP: uchwała III/26/24 Rady Miasta Białystok z 23.05.2024r.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1U-UW-ZP: max 40%
	Maksymalna wysokość zabudowy	<p>Działki leżące na terenie objętym MPZP: uchwała LXI/854/22 Rady Miasta Białystok z 24.10.2022 r.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1U: 12 m - 3MW,U: 16 – 30 m – w zależności od części terenu - 4MW,U: 16 – 30 m – w zależności od funkcji zabudowy <p>Działki leżące na terenie objętym MPZP: uchwała LV/841/18 Rady Miasta Białystok z 12.10.2018r.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1.3MW: 17 – 40 m – w zależności od części terenu <p>Działki leżące na terenie objętym MPZP: uchwała III/26/24 Rady Miasta Białystok z 23.05.2024r.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1U-UW-ZP: max 15 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<p>Działki leżące na terenie objętym MPZP: uchwała LXI/854/22 Rady Miasta Białystok z 24.10.2022 r.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1U: 10% - 3MW,U: 10 – 25% - w zależności od funkcji zabudowy - 4MW,U: 10 – 25% - w zależności od funkcji zabudowy <p>Działki leżące na terenie objętym MPZP: uchwała LV/841/18 Rady Miasta Białystok z 12.10.2018r.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1.3MW: 30 – 50% - w zależności od części terenu <p>Działki leżące na terenie objętym MPZP: uchwała III/26/24 Rady Miasta Białystok z 23.05.2024r.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1U-UW-ZP: min. 30%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	<p>Działki leżące na terenie objętym MPZP: uchwała LXI/854/22 Rady Miasta Białystok z 24.10.2022 r.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1U: zabudowa usługowa: <ul style="list-style-type: none"> a) administracja, biura – 10 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej, b) handel – 15 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej, c) obiekty gastronomiczne – 10 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych, d) zamieszkanie zbiorowe – 10 miejsc postojowych na 100 łóżek, e) szkoły, przedszkola - 10 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych, f) opieka zdrowotna – 3 miejsca postojowe na 10 łóżek lub 5 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej; - 3MW,U, 4MW,U: 1,0 miejsce postojowe na 1 mieszkanie (nie dotyczy istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych); <p>Działki leżące na terenie objętym MPZP: uchwała LV/841/18 Rady Miasta Białystok z 12.10.2018r.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1.3MW: 1,0 miejsca postojowego na 1 mieszkanie <p>Działki leżące na terenie objętym MPZP: uchwała III/26/24 Rady Miasta Białystok z 23.05.2024r.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1U-UW-ZP: usługi: <ul style="list-style-type: none"> a) administracja, biura – 15 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej, b) handel – 20 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej, c) obiekty gastronomiczne – 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych, d) żłobki, przedszkola, szkoły z wyjątkiem szkół wyższych – 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych, e) opieka zdrowotna – 3 miejsca postojowe na 10 łóżek lub 8 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej, f) obiekty użyteczności publicznej – 15 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej, g) sale wystawowe, muzea – 20 miejsc postojowych na 100 odwiedzających (jednocześnie); 4) zabudowa usługowa inna niż wymieniona w pkt 3 – 15 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej;

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	NIE DOTYCZY
	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 ochronnych 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 ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Brak terenów przeznaczonych na oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska. Brak terenów przeznaczonych pod cmentarze.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	NIE DOTYCZY
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	NIE DOTYCZY
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	NIE DOTYCZY
	miejscowych planach odbudowy	NIE DOTYCZY
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	NIE DOTYCZY

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.

	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	DUA-X.6740.2.10.2021 Budowa (6KD-D) i rozbudowa (5KD-D) ul. Bitwy Białostockiej w Białymstoku	W uchwale Rady Miasta nr IX/131/24 z dn. 16-12-2024 r. w sprawie budżetu Miasta Białegostoku na 2025 rok w Załączniku nr 3 przedstawiono zadanie inwestycyjne ZDM/208/WM „Rozbudowa dróg wojewódzkich nr 676 i 675 w ciągu ul. Poleskiej /2022-2030/” – miasto rozpoczynać niezbędne prace przygotowawcze do rozbudowy ul. Poleskiej. Prognozowane wydatkowanie środków przedstawiono w uchwale Rady Miasta nr IX/130/24 z dn. 16-12-2024 r. w sprawie Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Białegostoku na lata 2025–2045
decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Przebudowa linii kolejowej nr 37 Białystok – Zubki Białostockie zgodnie z “PKP POLSKIE LINIE KOLEJOWE S.A. - zamierzenia inwestycyjne na lata 2021-2030 z perspektywą do 2040 roku”	
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	

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*

* Niepotrzebne skreślić.

Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja Nr 187/2025 z dn. 19.08.2024r.; DUA-XIII.6740.187.2024, wydana przez Prezydenta Miasta Białegostoku Decyzja AB-II.7840.6.6.2025.PA z dnia 30.06.2025 wydana przez Wojewodę Podlaskiego	
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 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Zawiadomienie o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych (PB-12) z dnia 08-07-2025 roku do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego Powiatu Grodzkiego w Białymstoku	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	NIE DOTYCZY	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia: 08-07-2025 r. Termin zakończenia: 31-12-2026 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1 budynek wielorodzinny
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Odległość pomiędzy budynkiem B1 a B2 ok 17m, odległość pomiędzy budynkiem B2 a B3 ok 15,5m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	PN-ISO 9836:2015-12 oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. 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)	NIE DOTYCZY
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Bank dokona wypłaty należnych deweloperowi środków z rachunku, po każdorazowym potwierdzeniu zakończenia realizacji danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, nie wcześniej jednak niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy, zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego . Kwota środków wypłacona deweloperowi, za zrealizowany etap przedsięwzięcia deweloperskiego, musi być zgodna z procentowym udziałem danego etapu	

* 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.

	<p>przedsięwzięcia deweloperskiego w ogólnych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie i stanowi sumę przysługujących deweloperowi wypłat od nabywców dokonanych zgodnie z algorytmem określonym poniżej</p> <p>Kwota wypłaty środków pieniężnych zaewidencjonowanych dla pojedynczego nabywcy na koncie ewidencyjnym, za dany zrealizowany etap przedsięwzięcia deweloperskiego, stanowi iloczyn udziału procentowego danego etapu zrealizowanego przedsięwzięcia deweloperskiego w ogólnych kosztach realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego i ceny nabycia lokalu mieszkalnego.</p> <p>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 przedsięwzięcia deweloperskiego, 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>Przed wypłatą środków Bank dokonuje kontroli realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego ujętych w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego; kontrola obejmuje co najmniej zakres określony w art. 17 ustawy, w tym sprawdzenie dokumentacji związanej z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ocenę stanu faktycznego i dokonywana jest przez podmiot zewnętrzny, z którym Bank podpisał umowę o współpracy.</p>																				
<p>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</p>	<p>Podlasko- Mazurski Bank Spółdzielczy w Zabłudowie</p>																				
<p>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</p>	<p style="text-align: center;"><u>HARMONOGRAM PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</u></p> <p>BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO B1 Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI, MURAMI OPOROWYMI ORAZ ZAGOSPODAROWANIEM TERENU I INSTALACJAMI DOZIEMNYMI: OŚWIETLENIEM TERENU, KANALIZACJĄ SANITARNEJ I KANALIZACJĄ DESZCZOWEJ WRAZ ZE ZBIORNIKIEM SZZELNYM RETENCYJNYM O POJ. CZYNNEJ 200 M3, NA DZIAŁCE O NR EWID. GR. działki 84/3, 84/15 (po podziale 84/6), 85/2, 86/5, 86/15(po podziale 86/11), 86/17(po podziale 86/13), 86/19 (po podziale 86/14), o powierzchni 0,3179 ha OBRĘB 17 – Bojary przy ul. Chmielnej w Białymstoku.</p> <table border="1" data-bbox="416 1265 1479 2020"> <thead> <tr> <th></th> <th>Rodzaj robót</th> <th>Wartość %</th> <th>Termin wykonania</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Etap I</td> <td>Zakup gruntu, przygotowanie inwestycji, dokumentacja projektowa – 100%; Posadowienie – roboty ziemne, zabezpieczenie wykopu – 45%; Posadowienie – fundamenty – 40%; Stan zero - PIWNICA – 30%</td> <td>20%</td> <td>do 30.09.2025r.</td> </tr> <tr> <td>Etap II</td> <td>Posadowienie – roboty ziemne, zabezpieczenie wykopu – 10% (narastająco – 55%); Posadowienie – fundamenty – 15% (narastająco - 55%); Stan zero - PIWNICA – 25% (narastająco – 55%); PARTER – 100%; I PIĘTRO – 100%; II PIĘTRO – 30%</td> <td>15%</td> <td>do 31.12.2025r.</td> </tr> <tr> <td>Etap III</td> <td>Posadowienie – roboty ziemne, zabezpieczenie wykopu – 30% (narastająco – 85%); Posadowienie – fundamenty – 15% (narastająco - 70%); II PIĘTRO – 70% (narastająco – 100%); III PIĘTRO – 100%; IV PIĘTRO – 70%; Stolarka okienna – 40%; Ściany działowe – 50%</td> <td>15%</td> <td>do 28.02.2026r.</td> </tr> <tr> <td>Etap IV</td> <td>Posadowienie – roboty ziemne, zabezpieczenie wykopu – 15% (narastająco – 100%); Posadowienie – fundamenty – 30% (narastająco - 100%); Stan zero - PIWNICA – 30% (narastająco – 85%); IV PIĘTRO – 30 % (narastająco – 100%), STROPODACH – 100%, Stolarka okienna – 60% (narastająco – 100%); Elewacja, balustrady balkonów – 20%; Pokrycie dachowe – 60%; Ściany działowe – 50% (narastająco – 100%); Tynki gipsowe wewnętrzne – 30%; Podłoża pod posadzki – 10%; Instalacje wewnętrzne elektryczne i teletechniczne – 20%; Instalacje wewnętrzne sanitarne – 20%</td> <td>10%</td> <td>do 30.04.2026r.</td> </tr> </tbody> </table>		Rodzaj robót	Wartość %	Termin wykonania	Etap I	Zakup gruntu, przygotowanie inwestycji, dokumentacja projektowa – 100%; Posadowienie – roboty ziemne, zabezpieczenie wykopu – 45%; Posadowienie – fundamenty – 40%; Stan zero - PIWNICA – 30%	20%	do 30.09.2025r.	Etap II	Posadowienie – roboty ziemne, zabezpieczenie wykopu – 10% (narastająco – 55%); Posadowienie – fundamenty – 15% (narastająco - 55%); Stan zero - PIWNICA – 25% (narastająco – 55%); PARTER – 100%; I PIĘTRO – 100%; II PIĘTRO – 30%	15%	do 31.12.2025r.	Etap III	Posadowienie – roboty ziemne, zabezpieczenie wykopu – 30% (narastająco – 85%); Posadowienie – fundamenty – 15% (narastająco - 70%); II PIĘTRO – 70% (narastająco – 100%); III PIĘTRO – 100%; IV PIĘTRO – 70%; Stolarka okienna – 40%; Ściany działowe – 50%	15%	do 28.02.2026r.	Etap IV	Posadowienie – roboty ziemne, zabezpieczenie wykopu – 15% (narastająco – 100%); Posadowienie – fundamenty – 30% (narastająco - 100%); Stan zero - PIWNICA – 30% (narastająco – 85%); IV PIĘTRO – 30 % (narastająco – 100%), STROPODACH – 100%, Stolarka okienna – 60% (narastająco – 100%); Elewacja, balustrady balkonów – 20%; Pokrycie dachowe – 60%; Ściany działowe – 50% (narastająco – 100%); Tynki gipsowe wewnętrzne – 30%; Podłoża pod posadzki – 10%; Instalacje wewnętrzne elektryczne i teletechniczne – 20%; Instalacje wewnętrzne sanitarne – 20%	10%	do 30.04.2026r.
	Rodzaj robót	Wartość %	Termin wykonania																		
Etap I	Zakup gruntu, przygotowanie inwestycji, dokumentacja projektowa – 100%; Posadowienie – roboty ziemne, zabezpieczenie wykopu – 45%; Posadowienie – fundamenty – 40%; Stan zero - PIWNICA – 30%	20%	do 30.09.2025r.																		
Etap II	Posadowienie – roboty ziemne, zabezpieczenie wykopu – 10% (narastająco – 55%); Posadowienie – fundamenty – 15% (narastająco - 55%); Stan zero - PIWNICA – 25% (narastająco – 55%); PARTER – 100%; I PIĘTRO – 100%; II PIĘTRO – 30%	15%	do 31.12.2025r.																		
Etap III	Posadowienie – roboty ziemne, zabezpieczenie wykopu – 30% (narastająco – 85%); Posadowienie – fundamenty – 15% (narastająco - 70%); II PIĘTRO – 70% (narastająco – 100%); III PIĘTRO – 100%; IV PIĘTRO – 70%; Stolarka okienna – 40%; Ściany działowe – 50%	15%	do 28.02.2026r.																		
Etap IV	Posadowienie – roboty ziemne, zabezpieczenie wykopu – 15% (narastająco – 100%); Posadowienie – fundamenty – 30% (narastająco - 100%); Stan zero - PIWNICA – 30% (narastająco – 85%); IV PIĘTRO – 30 % (narastająco – 100%), STROPODACH – 100%, Stolarka okienna – 60% (narastająco – 100%); Elewacja, balustrady balkonów – 20%; Pokrycie dachowe – 60%; Ściany działowe – 50% (narastająco – 100%); Tynki gipsowe wewnętrzne – 30%; Podłoża pod posadzki – 10%; Instalacje wewnętrzne elektryczne i teletechniczne – 20%; Instalacje wewnętrzne sanitarne – 20%	10%	do 30.04.2026r.																		

	Etap V	Stan zero - PIWNICA – 15% (narastająco – 100%); Elewacja, balustrady balkonów – 40% (narastająco – 60%); Pokrycie dachowe – 40% (narastająco – 100%); Tynki gipsowe wewnętrzne – 40% (narastająco – 70%); Podłoża pod posadzki – 40% (narastająco – 50%); Drzwi wejściowe do mieszkań – 50%; Drzwi piwniczne, bramy garażowe, drzwi do klatek – 50%; Instalacje wewnętrzne elektryczne i teletechniczne – 20% (narastająco – 40%); Instalacje wewnętrzne sanitarne – 20% (narastająco – 40%)	10%	do 30.06.2026r.
	Etap VI	Elewacja, balustrady balkonów – 25% (narastająco – 85%); Tynki gipsowe wewnętrzne – 30% (narastająco – 100%); Podłoża pod posadzki – 40% (narastająco – 90%); Klatki schodowe (okładziny, balustrady, malowanie) – 30% Drzwi wejściowe do mieszkań – 50% (narastająco – 100%); Drzwi piwniczne, bramy garażowe, drzwi do klatek – 50% (narastająco – 100%); Windy i wyposażenie – 40% (narastająco – 100%); Instalacje wewnętrzne elektryczne i teletechniczne – 20% (narastająco – 60%); Instalacje wewnętrzne sanitarne – 20% (narastająco – 60%); Sieć i przyłącza sanitarne zewnętrzne – 50%; Zagospodarowanie terenu – 30%	10%	do 31.08.2026r.
	Etap VII	Elewacja, balustrady balkonów – 15% (narastająco – 100%); Podłoża pod posadzki – 10% (narastająco – 100%); Klatki schodowe (okładziny, balustrady, malowanie) – 40% (narastająco – 70%); Windy i wyposażenie – 40% (narastająco – 80%); Instalacje wewnętrzne elektryczne i teletechniczne – 20% (narastająco – 80%); Instalacje wewnętrzne sanitarne – 20% (narastająco – 80%); Sieć i przyłącza sanitarne zewnętrzne – 50% (narastająco – 100%); Zagospodarowanie terenu – 40% (narastająco – 70%)	10%	do 31.10.2026r.
	Etap VIII	Klatki schodowe (okładziny, balustrady, malowanie) – 30% (narastająco – 100%); Windy i wyposażenie – 20% (narastająco – 100%); Instalacje wewnętrzne elektryczne i teletechniczne – 20% (narastająco – 100%); Instalacje wewnętrzne sanitarne – 20% (narastająco – 100%); Zagospodarowanie terenu – 30% (narastająco – 100%)	10%	do 31.12.2026r.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	<p>1. W przypadku zmiany stawki podatku VAT skutkującego obliczeniem wysokości podatku VAT należnego od jakiegokolwiek części ceny według nowej stawki:</p> <p>1) w przypadku zwiększenia stawki Deweloper uprawniona jest do zwiększenia ceny sprzedaży o kwotę wynikającą ze zmiany powyższej podstawy ustalenia ceny (od części ceny stanowiącej podstawę obliczenia podatku według zmienionej stawki), zaś Nabywca uprawniony będzie do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o zmianie wysokości ceny z uwagi na zmianę stawki podatku VAT;</p> <p>2) w przypadku zmniejszenia stawki cena (i najpóźniej płatna zaliczka) ulega zmniejszeniu o kwotę wynikającą z różnicy dotychczasowej i nowej stawki podatku VAT od części ceny stanowiącej podstawę obliczenia podatku według zmienionej stawki; w przypadku uprzedniego uiszczenia całości zaliczek na poczet ceny, kwota obniżenia ceny podlega zwrotowi w terminie 30 dni od wystąpienia podstawy obniżenia ceny.”</p> <p>2. Strony uzgodniły w drodze indywidualnych negocjacji, iż:</p> <p>1) powierzchnia lokalu mieszkalnego może ulec zmianie z innych przyczyn niż zmiany standardu wykończenia lub posadowienia ścian o % względem powierzchni projektowej, a zmiana taka (liczona niezależnie od zmian wynikających ze zmiany standardu lub posadowienia ścian) nie będzie uważana za wadę przedmiotu świadczenia. W takim przypadku cena ulega zmianie proporcjonalnie do zmiany powierzchni lokalu mieszkalnego wynikającej z innych przyczyn niż zmiana standardu wykończenia lub posadowienia ścian, gdzie podstawą ustalenia ceny jest kwota złotych netto plus VAT za jeden metr kwadratowy, o ile strony nie dokonają zmiany umowy. Deweloper uprawniony jest do zmiany ceny zgodnie z niniejszym postanowieniem, o czym zawiadamia Nabywcę na piśmie, zaś Nabywca uprawniony jest do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania zawiadomienia. Rozliczenie nadpłaty lub dopłaty następuje po dniu odbioru Lokalu, a przed zawarciem umowy przenoszącej własność.”</p> <p>2) postanowienia pkt 1) stosuje się odpowiednio do zmiany powierzchni pomieszczenia przynależnego, gdzie zmiana nie może być większa niż %, a podstawą ustalenia ceny jest kwotazł netto plus VAT za jeden metr kwadratowy pomieszczenia przynależnego.</p>			

**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

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:

- 1) jeżeli niniejsza umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 powołanej Ustawy, to jest:
- a) określenie stron, miejsca i daty zawarcia umowy deweloperskiej;
 - b) cenę nabycia praw wynikających z umowy deweloperskiej;
 - c) 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;
 - d) określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego, będącego przedmiotem umowy deweloperskiej, lub budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem tej umowy;
 - e) określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku;
 - f) określenie powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper;
 - g) termin przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej;
 - h) 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 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;
 - 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 dewelopera w treści prospektu informacyjnego lub jego załącznikach w czasie między doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami a zawarciem umowy deweloperskiej, a które zostały ujęte w treści umowy deweloperskiej wyraźnie w sposób jednoznaczny i widoczny;
 - 3)** jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 powołanej Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;
 - 4)** jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;
 - 5)** jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;
 - 6)** w przypadku nie przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej terminie wynikającym z tej umowy;
 - 7)** w przypadku gdy deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 powołanej Ustawy;
 - 8)** w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 powołanej Ustawy;
 - 9)** w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 powołanej Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie;
 - 10)** w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 powołanej Ustawy;
 - 11)** w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 powołanej Ustawy;
 - 12)** jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.
 - 2.** W przypadkach, o których mowa w:
 - 1)** ust. 1 pkt 1-5, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia;
 - 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.
 - 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.

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.

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.

3. Oświadczenie Nabywców o odstąpieniu jest skuteczne, o ile zostanie złożone w formie z podpisem notarialnie poświadczonym i 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 dowyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje
- 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu – 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 jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje
- b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Podlasko Mazurskim Banku 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

