

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego 28.08.2023r.
aktualizacja na dzień 27-11-2024 r

PROSPEKT INFORMACYJNY
„BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z LOKALAMI
HANDLOWYMI I USŁUGOWYMI W PATRERZE, PARKINGIEM
PODZIEMNYM, 4 MURAMI OPOROWYMI, DOZIEMNĄ INSTALACJĄ
KANALIZACJI DESZCZOWEJ I OŚWIETLENIA TERENU ORAZ
ZAGOSPODAROWANIEM TERENU”

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. Wiadukt 7 Białystok
Data rozpoczęcia	23.06.2016r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	13.12.2018r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Filipowicza 18 Białystok
Data rozpoczęcia	17.05.2021r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	30.06.2023r.
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 ul. Proletariacka, obręb- 11 Śródmieście działki o nr ewidencyjnych 63/4; 77/2 ;78/4;87/2;89;90;91/2 o łącznej powierzchni 0,3153 ha (planowane scalenie działek w jedną działkę docelową).
Numer księgi wieczystej	BI1B/00077694/9, do której przyłączona zostanie działka 77/2 dla której prowadzona jest księga BI1B/00078549/5
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Będzie wpisana hipoteka umowna do sumy 5.287.000 złotych na rzecz Banku Spółdzielczego w Juchnowcu Górnym, hipoteka umowna do sumy 3.213.000 złotych na rzecz Banku Spółdzielczego w Hajnówce oraz hipoteka umowna do sumy 6.800.000 złotych na rzecz Banku Spółdzielczego w Olecku na zabezpieczenie spłaty kredytu udzielonego na częściowe sfinansowanie realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego. 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⁾	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości) Obiekty w odległości 1 km od planowanej inwestycji: – obiekty świadczące usługi m.in. zakład mięsny, salon samochodowy, hurtownia motoryzacyjna, salon kosmetyczny, fryzjerski, hurtownia chemiczna, szkoła nauki tańca, Wodociągi Białostockie Sp. z o.o., – obiekt świadczący usługi bytowe, opiekuńcze, wspomagające i edukacyjne osobom wymagającym Dom Pomocy Społecznej – tereny zielone: Skwer F. Raszkin- Nowak, Park im. J. Dziekońskiej – stacja paliw – sklep Biedronka, Lidl, Galeria Jurowiecka – obiekty sakralne – obiekty oświaty (szkoła podstawowa przedszkole, żłobek) – obiekty służby zdrowia – obiekty budownictwa wielorodzinnego – teren przebiegającej linii kolejowej – obiekty użyteczności publicznej- Stowarzyszenie Pomocy Rodzinie DROGA, Telewizja Białystok, Prokuratura Regionalna – rzeka Biała – obiekty sportu i rekreacji BOSIR, siłownie

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.

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 XLII/643/17 RADY MIASTA BIAŁYSTOK z dnia 30 października 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon Al. J. Piłsudskiego i ul. Czystej)
	Miejscowy plan odbudowy	BRAK
	Inne ⁴⁾	NIE WYSTĘPUJĄ
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalnie 50 %
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna 50% Minimalna – brak określenia w planie
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	0,1570 ha
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalnie 16 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	25%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	*Nowa zabudowa wielorodzinna: 1 miejsce postojowe na 1

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.

		mieszkanie *Zabudowa usługowa : - administracja i biura- 10 miejsc postojowych na 1000 m2 pow. użytkowej - handel 15 miejsc postojowych na 1000 m2 pow. - obiekty gastronomiczne 10 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych - opieka zdrowotna 3 miejsca postojowe na 10 łóżek lub 8 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	- zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni w wysokiej proporcji - utrzymanie terenu biologicznie czynnego wokół pni drzew, a w przypadku braku takiej możliwości stosowanie nawierzchni przepuszczalnych - wycinka drzew dopuszczalna jedynie w razie konieczności realizacji sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym parkingów podziemnych i wielopoziomowych, względy sanitarne, estetyczne oraz zagrożenie ludzi lub mienia - zagospodarowanie terenu zielenią w formie wielostopniowej kompozycji (drzew, krzewów i roślin okrywowych) - dopuszcza się lokalizację: - placów zabaw, miejsc rekreacji - terenów sportowych urządzonych - obiektów małej architektury oraz oświetlenia o zharmonizowanym charakterze - akcentów planistycznych, rzeźb, fontan - w zakresie gospodarki odpadami ustala się prowadzenie zagospodarowania odpadów w oparciu o plan gospodarki odpadami - w zakresie ochrony przed hałasem ustala się dopuszczalny poziom hałasu
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	NIE WYSTĘPUJĄ
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Na obszarze objętym planem przedmiotem ochrony konserwatorskiej są zabytki wpisane do rejestru zabytków : kamienica ul. Częstochowska 23, dawna synagoga, budynek

		administracyjno- biurowy ul. Waryńskiego 24a (Prowadzenie robót budowlanych i innych działań przy zabytkach wpisanych do rejestru wymaga zgody wydanej przez właściwego konserwatora zabytków) - ochroną objęte są również nie zabytkowe budynki i zespoły budynków: budynek Częstochowska 21;25, - Waryńskiego 30;43;48, zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych punktowce ul. Al. J. Piłsudskiego 11/2, 19, 21, Żabia 20 i Żabia 22, Włókiennicza 1;17, (Prowadzenie działań modernizacyjnych lub budowlanych zgodne z wytycznymi ustaleń planu m.in. zachowanie wysokości istniejących budynków, górnej krawędzi elewacji frontowej, formy dachu i nachylenia połaci dachowych, utrzymanie kompozycji i rozrzedzenia elewacji, zachowanie rozmieszczenia i formy oraz wielkości otworów okiennych i drzwiowych, z dopuszczeniem przekształceń w obrębie parterów budynków przeznaczonych pod usługi, przywrócenie pierwotnej formy zewnętrznej budynków i materiału wykończenia budynków, zharmonizowana kolorystyka, zakaz nadbudowy i rozbudowy budynków, zabudowy balkonów i loggi) - obejmuje się ochroną jako dobro kultury współczesnej mural „Dziewczynka z konewką” na elewacji budynku ul. Al. J. Piłsudskiego 11/4 oraz drzewo rosnące przy muralu stanowiące element kompozycji - obejmuje się ochroną oś widokową oraz widok wzdłuż osi ulicy Czystej
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	NIE WYSTĘPUJĄ
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Otoczające drogi publiczne, drogi wewnętrzne
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	W zakresie zaopatrzenia w wodę- ogólnomiejaska sieć wodociągowa W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych: ogólnomiejaska sieć kanalizacji

		sanitarnej W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych – ustala się grunt wykorzystaniu przy retencji wód, rzeka Biała W zakresie zaopatrzenia w ciepło- ogólnomiejaska sieć ciepłownicza W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe- ogólnomiejaska sieć gazownicza W zakresie zaopatrzenia w sieć elektryczną – zasilanie w energii elektryczna i dostawa energii elektrycznej poprzez istniejące stacje transformatorowe W zakresie obsługi telekomunikacyjnej- poprzez urządzenia telekomunikacji stacjonarne, urządzenia teletechniczne, łączność bezprzewodowa
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⁾	Przeznaczenie terenu	Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalnie 50 %
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalnie 2,33
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Maksymalna 50% * powierzchnia działek, na której mają być posadowione budynki
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalnie 16 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	25%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	*Nowa zabudowa wielorodzinną - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie *Zabudowa usługowa : - administracja i biura- 10 miejsc postojowych na 1000 m2 pow. użytkowej - handel 15 miejsc postojowych na 1000 m2 pow. - obiekty gastronomiczne 10 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych - opieka zdrowotna 3 miejsca postojowe na 10 łóżek lub 8 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej

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

Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu 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 ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	NIE DOTYCZY
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	NIE DOTYCZY
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	NIE DOTYCZY
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	NIE DOTYCZY
	nadziemna intensywność zabudowy	NIE DOTYCZY
	wysokość zabudowy	NIE DOTYCZY
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	- budownictwo wielorodzinne - realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Białystok, które będą finansowane ze środków własnych Gminy Białystok z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz środków zewnętrznych
	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

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.

	mapach zagrożenia powodziowego mapach ryzyka powodziowego	NIE DOTYCZY
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	- DAR-V.6740.2.2.2021 Rozbudowa ul. Kolejowej i ul. Zwycięstwa polegająca na budowie przejścia podziemnego pod torami kolejowymi łączącego ul. Kolejową oraz ul. Zwycięstwa z ul. Św. Rocha, wraz z przebudową sieci uzbrojenia terenu w niezbędnym koniecznym zakresie oraz budową urządzeń związanych z funkcjonowaniem obiektu w ramach zadania: „Zaprojektowanie i budowa przejścia podziemnego pieszo – rowerowego pod torami PKP w Białymstoku wraz z rozbudową ulicy Kolejowej i Zwycięstwa w rejonie dworca PKP” - DUA-X.6740.2.4.2021 dotychczasowy znak: DAR-V.6740.2.12.2021 Budowa intermodalnego węzła komunikacyjnego w Białymstoku wraz z infrastrukturą techniczną w zakresie ul. Bohaterów Monte Cassino – droga powiatowa nr 2215B, ul. Łomżyńskiej – droga powiatowa nr 2215B, ul. Kopernika – droga powiatowa nr 2204B
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	NIE DOTYCZY
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	NIE DOTYCZY
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	NIE DOTYCZY
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	NIE DOTYCZY
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	NIE DOTYCZY
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	NIE DOTYCZY
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	NIE DOTYCZY
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	NIE DOTYCZY

	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	NIE DOTYCZY
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	NIE DOTYCZY

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 336/2023 z dn. 06.07.2023r.; DUA-XIII.6740.78.2023, wydana przez Prezydenta Miasta Białegostoku	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	NIE DOTYCZY	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 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: 02.08.2023r. Termin zakończenia: 30.05.2025r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1 budynek wielorodzinny
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	---
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.	

* Niepotrzebne skreślić.

Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Kredyt, wpłaty nabywców, środki własne
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Bank Spółdzielczy w Juchnowcu Górnym
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	Bank Spółdzielczy w Juchnowcu Górnym	

* 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.

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	HARMONOGRAM PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO Budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami handlowymi i usługowymi w parterze, parkingiem podziemnym, 4 murami oporowymi, doziemna instalacja kanalizacji deszczowej i oświetlenia terenu oraz zagospodarowaniem terenu na działkach o nr ew. gr. 63/4, 78/4, 87/2, 89, 90, 91/2 i na części działki o nr ew. gr. 77 (obręb 11 – Śródmieście) przy ul. PROLETARIACKIEJ w BIAŁYMSTOKU.			
		Rodzaj robót	Wartość %	Termin wykonania
	Etap I	Zakup gruntu, przygotowanie inwestycji, dokumentacja projektowa – 100%; Roboty ziemne, wykopy – 60%; Posadowienie - fundamenty – 50%; Kondygnacja podziemna – PIWNICA- 15%	20%	do 31.10.2023r.
	Etap II	Roboty ziemne, wykopy – 40% (narastająco – 100%); Posadowienie - fundamenty – 50% (narastająco – 100%); Kondygnacja podziemna – PIWNICA- 85% (narastająco – 100%); Strop nad garażem – 100%; PARTER– 35%	10%	do 31.01.2024r.
	Etap III	PARTER – 65% (narastająco – 100%); I PIĘTRO – 70%; II PIĘTRO – 55%; III PIĘTRO – 55%	11%	do 30.04.2024r.
	Etap IV	I PIĘTRO – 30% (narastająco – 100%); II PIĘTRO – 45% (narastająco – 100%); III PIĘTRO – 30% (narastająco – 85%); IV PIĘTRO – 55%; STROODACH – 40%; Stolarka okienna – 70%; Ściany działowe – 50%; Instalacje elektryczne i teletechniczne – 5% Instalacje wewnętrzne sanitarne – 5%	14%	do 31.07.2024r.
	Etap V	III PIĘTRO – 15% (narastająco – 100%); IV PIĘTRO – 45% (narastająco – 100%); STROODACH – 60% (narastająco – 100%); Stolarka okienna – 30% (narastająco – 100%); Ściany działowe – 50% (narastająco – 100%); Pokrycie dachowe – 100%; Tynki gipsowe wewnętrzne – 50%; Elewacja, balustrady zewnętrzne balkonów – 40%; Podłóża pod posadzki – 40%; Instalacje elektryczne i teletechniczne – 25% (narastająco – 30%); Instalacje wewnętrzne sanitarne – 25% (narastająco – 30%); Sieci i przyłącza sanitarne zewnętrzne – 100%	15%	do 31.10.2024r.
	Etap VI	Tynki gipsowe wewnętrzne – 50% (narastająco – 100%); Elewacja, balustrady zewnętrzne balkonów – 20% (narastająco – 60%); Podłóża pod posadzki – 60% (narastająco – 100%); Drzwi wejściowe do mieszkań – 100%; Drzwi piwniczne, bramy garażowe, drzwi do klatek – 100%; Windy i wyposażenie – 100%; Instalacje elektryczne i teletechniczne – 30% (narastająco – 60%) Instalacje wewnętrzne sanitarne – 30% (narastająco – 60%)	10%	do 31.01.2025r.
	Etap VII	Elewacja, balustrady zewnętrzne balkonów – 20% (narastająco – 80%); Klatki schodowe (okładziny, balustrady, malowanie) – 50%; Instalacje elektryczne i teletechniczne – 30% (narastająco – 90%) Instalacje wewnętrzne sanitarne – 30% (narastająco – 90%)	10%	do 31.03.2025r.

	Etap VIII	Elewacja, balustrady zewnętrzne balkonów – 20% (narastająco – 100%); Klatki schodowe (okładziny, balustrady, malowanie) – 50% (narastająco – 100%); Instalacje elektryczne i teletechniczne – 10% (narastająco – 100%); Instalacje wewnętrzne sanitarne – 10% (narastająco – 100%); Przyłącze energetyczne – 100%; Zagospodarowanie terenu – 100%	10%	do 30.05.2025r.
			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	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 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 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 zawrze 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. 3) prawo nabywcy do odstąpienia od umowy w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o zmianie wysokości ceny z uwagi na zmianę stawki podatku VAT (§5 ust 2 pkt 2 umowy deweloperskiej) 4) prawo nabywcy do odstąpienia od umowy w terminie 30 dni od otrzymania zawiadomienia o zmianie ceny spowodowanej zmianą powierzchni mieszkania, pomieszczenia przynależnego lub miejsca postojowego w garażu/boksie rowerowym względem powierzchni projektowej (§ 10 ust. 1 pkt 1-3 umowy deweloperskiej)” 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: Informacja o wyrażeniu przez konsorcjum Banków Spółdzielczych w Juchnowcu Górnym, w Hajnówce i w Olecku [które udzieliły kredytu (nr 2091/3/O/BS/2023 z dnia 13 października 2023 r. w wysokości 9.000.000 zł, którego spłata jest zabezpieczona m.in. hipoteka umownymi do kwot 5.287.000 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Juchnowcu Górnym, 3.213.000 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Hajnówce i 6.800.000 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Olecku na finansowanie realizacji przedmiotowego Przedsięwzięcia deweloperskiego] pisemnej zgody z dnia 10-11-2023r na: 1) bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu mieszkalnego - po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę; 2) bezobciążeniowe przeniesienie własności lub udziału we własności lokalu użytkowego (w przypadku jego przeniesienia w wyniku zawarcia dotyczącej go umowy wraz z umową dotyczącą lokalu mieszkalnego) – po	

wpłacie całej ceny przez nabywcę.

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

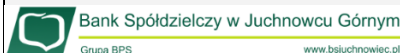
- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego,;
- 3) pozwoleniem na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) Oświadczenia Banków Spółdzielczych w Juchnowcu Górnym, Hajnówce i w Olecku pisemnej zgody z dnia 10-11-2023r na:
 - a) bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu mieszkalnego - po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę;
 - b) bezobciążeniowe przeniesienie własności lub udziału we własności lokalu użytkowego (w przypadku jego przeniesienia w wyniku zawarcia dotyczącej go umowy wraz z umową dotyczącą lokalu mieszkalnego) – po wpłacie całej ceny przez nabywcę

III. Informacja:

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

