Stan aktualny na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

09.01.2025

PROSPEKT INFORMACYJNY „NOWE PIASTA”

z dnia 20 października 2024 r.

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	**Piasta 17 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa** wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000724020	
Adres	ul. Wczasowa 8 15 – 505 Białystok	
Nr NIP i REGON	(NIP) 9662119555	(NIP) 9662119555
Nr telefonu	609 880 692, 791 021 709	
Adres poczty elektronicznej	mr@rdminwestycje.pl, ab@rdminwestycje.pl	
Nr faksu	-	
Adres strony internetowej dewelopera	www.rdminwestycje.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA
(należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)

Budynek zlokalizowany przy ul. Piasta 17 w Białymstoku. Oddany do użytku w 2021 r. Budynek składa się z 1 kondygnacji podziemnej 3 kondygnacje naziemnych i użytkowego poddasza. Jego całkowita powierzchnia użytkowa wynosi 2 117,76 m2 w tym powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM) 1 914,14 m2 . Posiada powierzchnię zabudowy 858,60 m2 i kubaturę 45 046 m3. W skład budynku weszło 38 mieszkań, 3 lokale usługowe i garaż wielostanowiskowy.

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, nr działki ewidencyjnej i nr obrębu ewidencyjnego	działka nr. 1660/132 o powierzchni 0,3287 ha obręb 18 - Pieczurki ul. Towarowa, Białystok	
Nr księgi wieczystej	BI1B/00305440/2 Użytkowanie wieczyste	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Hipoteki z równorzędnym pierwszeństwem wpisu na rzecz: Spółdzielczego Banku Rozwoju z siedziba w Szepietowie i na rzecz Banku Spółdzielczego w Brańsku: 1. Hipotekę umowną do wysokości 18.000.000 zł (osiemnaście milionów złotych) na rzecz SBR Bank 2. Hipotekę umowną do wysokości 16.000.000 zł (szesnaście milionów złotych) na rzecz Banku spółdzielczego w Brańsku oraz Hipotekę umowną do wysokości 765.000 zł (siedemset sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych) na rzecz Spółdzielczego Banku Rozwoju na zabezpieczenie wierzytelności Banku z tytułu udzielonego spółce Piasta 17 sp. z o.o. s. k. kredytu rewolwingowego	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	- ul. Piastowska - ul. Towarowa - Tory Kolejowe - Sklep Biedronka - KZK Komunalny Zakład Komunikacyjny - Dolina Dolistówki	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Miasto Białystok nie posiada ogólnego planu gminy Natomiast posiada Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, uchwalone uchwałą nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r., zmienione uchwałą nr LXXVII/1079/23 Rady Miasta Białystok z 18 grudnia 2023 r. Z dokumentem można zapoznać się w Departamencie Urbanistyki Urzędu Miejskiego w Białymstoku przy ul. dr I. Białówny 11 (II piętro) w godzinach pracy Urzędu. https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/LXXVII107923txt1.pdf
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Brak obowiązującego planu
	Miejscowy plan odbudowy	brak
	Inne: Miejscowy plan rewitalizacji	UCHWAŁA NR LXXIV/1019/23 RADY MIASTA BIAŁYSTOK z dnia 18 września 2023 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Białystok (Dziennik Urzędowy Województwa Podlaskiego z dnia 2023 r., poz. 4868). Na obszarze rewitalizacji nie ustanowiono Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w art. 25 ustawy z dnia 9 października 2015

		roku r. o rewitalizacji oraz Miasto Białystok nie stosuje prawa pierwokupu nieruchomości (art. 11 ust. 5 ww. Ustawy).
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Brak planu
	Maksymalna intensywność zabudowy	
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	
	Maksymalna wysokość zabudowy	
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi przyrody i krajobrazu	
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	

	Nr działki	Przeznaczenie terenu	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimalna liczba miejsc do parkowania
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	1091/6, 1091/2, 1091/5	KX,ZP	nd	nd	50%	nd
	1362	1MW	0 – 3,5	24m	25%	1 miejsce na 1 mieszkanie
	1087/76	7U	0 - 3	16	10	20 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej
	1399	13KDW droga wewnętrzne	nd	nd	nd	nd
	1087/126	8ZP	nd	nd	70%	nd
	1087/125, 1087/70	9MW	0 - 3	16	25%	1 miejsce na 1 mieszkanie
	1182, 1091/3, 1091/8, 1660/131, 11/3	2 KDG ul. Towarowa	nd	nd	nd	nd
	2, 3, 4, 5, 6, 7, 10,	KX, ZP	nd	nd	na częściach terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „KX” – minimum 10%, - na pozostałych częściach terenów –	na maksimum 15% powierzchni

					minimum 50%,	
	8, 9/3, 9/4, 11/1, 31, 32/1, 33/1, 29/1, 219,3, 1662/40	1KDG ul. Piastowska	nd	nd	nd	nd
	29/1, 191/5, 11/3, 15,16,	5KD-L Piasta	nd	nd	nd	nd
	33,2, 34/2, 35	5.2U, MN, ZP, E	-	-	-	-
	10, 11/2, 14	5.1 U, MN, KX, ZP, E	-	-	-	-
	1662/44	TZ	nd	nd	nd	nd
	219/5, 219/1	4.8 PU	-	do trzech kondygnacji nadziemnych	nie mniej niż 20%	-
	1660/126, 1660/127	Brak planu				
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy			Brak danych		
	Maksymalna powierzchnia zabudowy			Brak danych		

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: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z funkcją handlowo - usługową	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z funkcją handlowo - usługową Budowa zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z handlem i usługami (usługi nieuciążliwe), z miejscami parkingowymi w garażach podziemnych i na terenie, budowlami (mury oporowe) wraz z zagospodarowaniem terenu , na działkach nr ew, gr. 1660/132 położonych przy ul. Towarowej w Białymstoku z niezbędną infrastrukturą techniczną
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	Gabaryty	Szerokość elewacji frontowej – 70,0 m (z tolerancją do 20%) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – do 18,5 m Wysokość głównej kalenicy – do 18,5 m Kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu terenu wnioskowanego – nie ustalono Geometria dachów – dachy płaskie Kąt nachylenia połaci dachowych – do 15% Powierzchnia sprzedaży – do 800 mkw.
	Forma architektoniczna	Forma architektoniczna obiektu nawiązuje do otaczającej zabudowy formą i kształtem. Budynek o nowoczesnej architekturze, zakończony stropodachem. Elewacja z zastosowaniem białego tynku i płyt elewacyjnych.
	Usytuowanie linii zabudowy	od 5m do 11m od linii rozgraniczającej ul. Towarowej i ul. Piastowskiej. Odległość budynku od granicy działki drogowej ul. Piastowskiej wynosi 11,87m, od granicy działki nr ewid. 1660/127 w najbliższym miejscu 4,36m, od granicy działki nr ewid. 1660/125 (teren kolejowy)- 10,10m.
	Intensywność wykorzystania terenu	Do 35% powierzchnia zabudowy
	Warunki ochrony	• Projekt budowlany oraz zagospodarowanie terenu winny

	środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	uwzględniać wymogi ochrony środowiska w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z dnia 2020 r. poz 1219 ze zm.) • Przez „usługi nieuciążliwe” rozumie się usługi nie wymienione w par. 2 i par 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (j.t. Dz. U z 2019 r., poz. 1829) • Inwestycję należy realizować z uwzględnieniem zasad określonych w ustawie Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.)
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Inwestycja nie jest położona na terenie zagrożenia powodziowego
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego - nie ustala się, teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz U. z 2021 r., poz. 710) oraz nie jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków.
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak odrębnych przepisów
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa komunikacyjna z publicznej drogi gminnej – ul. Towarowej oraz ul. Piastowskiej, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wygoda w Białymstoku (rejon ul. Zacisze) – Uchwała Nr IX/76/07 Rady miejskiej Białegostoku z dnia 26 marca 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 104, poz. 913 z dnia 8 maja 2007 r.) łącznie z uchwałami zmieniającymi oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Bojary i piasta I w Białymstoku w rejonie ulic Dalekiej i Mieszka I – Uchwała Nr XXIX/454/20 Rady miasta Białystok z dnia 28 września 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Podl., poz. 4156 z dnia 7 października 2020 r.). Przewidziano jeden zjazd na teren inwestycji w pasie drogowym ul. Towarowej (dz. nr geod. 1182,1091/8) (wg oddzielnego opracowania). Poprzez pochylnię prowadzi on do dwóch kondygnacji garażu podziemnego i pomieszczenia na odpady znajdującego się na kondygnacji -I. Zaplanowano miejsca postojowe w granicach obszaru opracowania, w kondygnacjach podziemnych. Zaprojektowano 3 miejsca parkingowe przeznaczone dla osób niepełnosprawnych, po jednym na każdej kondygnacji podziemnej. Dojście do 3 głównych wejść budynku prowadzone jest przez schody terenowe w południowo-zachodnim narożniku działki, schody terenowe w centralnej części działki od ul. Towarowej (przy granicy działki I) oraz poprzez chodnik szerokości 150 cm, znajdujący się przy granicy działki K, z którego mogą korzystać osoby niepełnosprawne. W południowo-wschodniej części działki zaprojektowano schody

		zewnętrzne, będące dojściem do węzła cieplnego, znajdującego się w kondygnacji -I. Na terenie inwestycji jako komunikację pieszą wewnętrzną zaprojektowano chodnik wykonany z betonowej kostki brukowej bądź płyt chodnikowych o szerokości 160cm.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	•<u>Sieć wodociągowa magistralna</u> Projektowane zagospodarowanie terenu obejmuje budowę sieci wodociągowej magistralnej o średnicy nominalnej DN600 mm i długości L= ca 105,0 m. Teren, na którym zlokalizowano projektowaną magistralę wodociągową stanowią działki o nr ewid. 1660/132 obr. 18 (Tk -- tereny kolejowe) oraz działki 6, 7 i 8 obr. 19 (dr-- drogi; pas drogowy ul. Piastowskiej) w Białymstoku. Sieć wodociągową zaprojektowano zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez Wodociągi Białostockie Sp. z o.o. •<u>Sieć gazowa</u> Projektowane zagospodarowanie terenu obejmuje budowę sieci gazowej o średnicy dn315 mm i długości L= ca 81,5 m. Teren, na którym zlokalizowano projektowaną sieć gazową stanowią działki o nr ewid. 1660/132 obr. 18 (Tk --tereny kolejowe) oraz działki 4, 5, 6, 7 i 8 obr. 19 (dr-- drogi; pas drogowy ul. Piastowskiej) w Białymstoku. Sieć gazową zaprojektowano zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez PSG Sp. z o.o. •<u>Sieć wodociągowa</u> Źródłem wody na potrzeby socjalno – bytowe oraz cele p.poż. będzie miejska sieć wodociągowa Ø300 z rur żeliwnych w ulicy Towarowej, podłączenie budynku poprzez projektowane wg odrębnego opracowania przyłącze wodociągowe. •Kanalizacja sanitarna Odprowadzenie ścieków rozwiązuje się w oparciu o projektowaną doziemną instalację kanalizacji sanitarnej, zlokalizowaną na terenie inwestora oraz indywidualne przyłącze kanalizacji sanitarnej. Miejscem przyłączenia kanalizacji sanitarnej jest kolektor Ø800 z rur GRP położony w ul. Piastowskiej-komora kolektora sanitarnego (Ø1500 beton) o rzędnych 137,05/131,93. Przyłącze kanalizacji sanitarnej - wg odrębnego opracowania. •<u>Kanalizacja deszczowa</u> Wody opadowe z dachu budynku będą zbierane za pomocą typowych wpustów dachowych, wody opadowe z terenu chodników zbierane będę za pośrednictwem typowych wpustów ulicznych. Odprowadzenie wód deszczowych projektuje się poprzez doziemną instalację kanalizacji deszczowej do projektowanego zbiornika retencyjnego, zlokalizowanego pod zjazdem do garażu, o pojemności 78m3 Wody opadowe zgromadzone w zbiorniku retencyjnym będą odprowadzone cyklicznie, pompowo do studni pośredniej rozprężnej, zlokalizowanej na terenie Inwestycji, skąd będą wywożone wozami asenizacyjnymi. •<u>Sieć energetyczna</u> Budynek przystosowany jest zgodnie z warunkami przyłączenia nr 22-B1/WP/01091 z dn.13.04.2022r do zasilania kablowego z dwóch złącz kablowych ZK-1 i ZK-2 typu ZK-3 obudowie z estroduru II-klasy ochronności .Złącza kablowe ZK-1 i ZK-2 oraz linia kablowa zasilająca objęta jest oddzielnym opracowaniem PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok RE Białystok Miasto Na zewnątrz budynku przy każdym złączu kablowym w oddzielnej

		szafce został zlokalizowany wyłącznik główny p.pożarowy PPW oraz układy pomiarowe (hydrofor poż. , centralki oddymiające) •Sieć teleinformatyczna Budynek zostanie podłączony do sieci telefonicznej znajdującej się na terenie osiedla. Instalacja telekomunikacyjna zaprojektowana zgodnie z §56 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022r., poz. 1225 j.t.), z uwzględnieniem wymogu art. 30 ust. 6 ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 777). Projekt instalacji teletechnicznej wg projektu technicznego.
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Warunki zabudowy nie określają minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, natomiast warunki techniczne ustalają ten współczynnik na poziomie 25% dla terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie ustalono
	wysokość zabudowy	18,5 m.

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym zawarte w:	Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Na terenie objętym opracowaniem obowiązują następujące plany miejscowe: • **UCHWAŁA NR LXIV/642/98 RADY MIEJSKIEJ BIAŁEGOSTOKU z dnia 25 lutego 1998 r.**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Skorupy w Białymstoku *(ogłoszona w Dz.Urz.W.B.Nr 5, poz. 16)* • **UCHWAŁA NR IX/76/07 RADY MIEJSKIEJ BIAŁEGOSTOKU** z dnia 26 marca 2007 r. **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wygoda w Białymstoku (rejon ul. Zacisze),** (o*głoszona w Dz.Urz.W.B.*Nr 104 poz. 913 z dnia 8 maja 2007 r.) • **UCHWAŁA NR XVIII/174/07 RADY MIEJSKIEJ BIAŁEGOSTOKU** z dnia 29 października 2007r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bojary w Białymstoku (rejon ul. Towarowej, Skorupskiej, Świętojańskiej, J.K. Branickiego, Ogrodowej i Sienkiewicza). • **UCHWAŁA NR XLIX/558/13 RADY MIASTA BIAŁYSTOK** z dnia 30 września 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wygoda w Białymstoku (pomiędzy ulicami Rolną i Włościańską)), (ogłoszona w *Dz.Urz.W.B* , dnia 15 października 2013 r. Poz. 3702). • **UCHWAŁA NR XXII/323/16 RADY MIASTA BIAŁYSTOK** z dnia 25 kwietnia 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wygoda w Białymstoku (rejon ul. Dolistowskiej i ul. Pieczurki), (ogłoszona w *Dz.Urz.W.B* , dnia 19 maja 2016 r. Poz. 2239). • **UCHWAŁA NR XXIX/454/20 RADY MIASTA BIAŁYSTOK** z dnia 28 września 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Bojary i Piasta I w Białymstoku w rejonie ulic Dalekiej i Mieszka I (ogłoszona w *Dz.Urz.W.B* , dnia 7 października 2020 r. Poz. 4156) • **UCHWAŁA NR LXXXII/1135/24 RADY MIASTA BIAŁYSTOK** z dnia 25 marca 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wygoda w Białymstoku w rejonie ulic Ks. A. Syczewskiego i R. Traugutta • **UCHWAŁA NR LXXXII/1137/24 RADY MIASTA BIAŁYSTOK** z dnia 25 marca 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Piasta I w Białymstoku w rejonie ulic Bolesława Chrobrego i Skorupskiej
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Informacja dostępna w Departamencie Urbanistyki Urzędu Miejskiego w Białymstoku przy ul. dr I. Białówny 11 (II piętro) w godzinach pracy Urzędu.
	decyzjach o środowiskowych	Brak decyzji

	uwarunkowaniach	
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak uchwał
	miejscowych planach odbudowy	Brak miejscowego planu odbudowy
	mapach zagrożenia powodziowego	Inwestycja jest położona poza obszarem zagrożenia i ryzyka powodziowego:
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Brak decyzji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	W bezpośredniej okolicy nieruchomości przebiega linia kolejowa, brak decyzji o rozbudowie
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Zadanie nr ZMK/59/WM/2019 w budżecie miasta na rok 2024. Budowa terminala i hangaru na lotnisku Krywlany /2019-2027/
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Inwestycja jest położona poza obszarem zagrożenia i ryzyka powodziowego
	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	Zadanie nr ZDM/223/WM w budżecie miasta na rok 2024. Budowa kanalizacji kablowej oraz sieci światłowodowej /2022-2024/
	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	Brak danych

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	TAK	
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	TAK	
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone		NIE
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 348/2024 (znak: DUA-XIII.6740.53.2024) zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno - budowlany wydana przez Prezydenta Miasta Białegostoku dnia 1 sierpnia 2024 r., stała się ostateczna dnia 21.08.2024 r.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku		nie dotyczy
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ		nie dotyczy
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia	**Termin rozpoczęcia 01.10.2024** r. **Termin zakończenia 30.09.2026 r**	

prac budowlanych		
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Jeden
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalne odstępy między istniejącymi budynkami)	W najbliższym otoczeniu od strony: - północno-zachodniej (dz. nr ewid. 1660/127) występuje zabudowa o charakterze mieszkaniowym jednorodzinnym. Najbliższa odległość budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr 1660/127 wynosi 7,71m od granicy terenu objętego opracowaniem, 12,46m od projektowanego budynku. Odległość budynku od granicy działki drogowej ul. Piastowskiej wynosi 11,87m, od granicy działki nr ewid. 1660/127 w najbliższym miejscu 4,36m, od granicy działki nr ewid. 1660/125 (teren kolejowy) - 10,10m.
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jedno-rodzinnego	Powierzchnia ustalona będzie według zasad określonych przepisami rozporządzenia wydanego na podstawie Art 34 ust 6 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku, poz. 290 ze zm.) w tym Polskiej Normy PN-ISO 9836:2022-07	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne	Środki własne : 60% Środki z kredytu: 40%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Spółdzielczy Bank Rozwoju z siedzibą w Szepietowie, 18-210 Szepietowo; ul. Kardynała St. Wyszyńskiego 3, KRS: 0000108786, NIP 722-000-25-65, Regon: 000494479 Bank Spółdzielczy w Brańsku, ul. Kościuszki 2A; 17-120 Brańsk, KRS: 0000027495, NIP: 5431021883, Regon: 000493675
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	~~Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy~~
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	INFORMACJE OGÓLNE Deweloper za pośrednictwem Banku, uruchamia otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy. W ramach umowy z Bankiem, do głównego rachunku powierniczego otwarte zostaną konta ewidencyjne, dla każdego Nabywcy otwarte zostanie indywidualne konto ewidencyjne. Numery kont ewidencyjnych określane będą w umowach deweloperskich. Konta ewidencyjne otwierane są w celu gromadzenia środków pieniężnych wpłacanych przez Nabywców oraz przeznaczania tych środków na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego. Bank nie dopuszcza użycia kont ewidencyjnych Nabywców bądź rachunku powierniczego do przyjmowania wpłat innych niż pochodzących z realizacji umów deweloperskich. Środki zgromadzone na rachunku powierniczym i kontach ewidencyjnych Nabywców są nieoprocentowane. Nabywca ma prawo żądać od Banku informacji o wpłatach i wypłatach dokonywanych na indywidualne konto ewidencyjne Nabywcy. Wszelkie koszty prowadzenia rachunku powierniczego oraz kont ewidencyjnych Nabywców obciążają Dewelopera. Deweloper ma obowiązek dokonywać terminowych wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	

	ZASADY WYPŁAT Z RACHUNKÓW: Deweloper ma prawo dysponować środkami zgromadzonymi na kontach ewidencyjnych Nabywców jedynie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Jeżeli Deweloper wywiąże się ze swych obowiązków i terminów określonych w umowie deweloperskiej, Bank dokona wypłaty środków z kont ewidencyjnych poszczególnych Nabywców na rzecz Dewelopera. Każdorazowa wypłata wymaga potwierdzenia przez Bank zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, zgodnie z harmonogramem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera, Bank dokonuje kontroli realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego ujętych w harmonogramie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Kontrola obejmuje sprawdzenie dokumentacji związanej z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ocenę stanu faktycznego. Kontrola dokonywana jest przez osobę wyznaczoną przez Bank, posiadającą uprawnienia budowlane. Osoba upoważniona przez Bank ma prawo kontroli dokumentacji związanej z inwestycją oraz wejścia na teren budowy. W przypadku, gdy kontrola zakończenia etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego dała wynik negatywny, Bank informuje Dewelopera o odmowie dokonania wypłaty wraz ze wskazaniem przyczyn, po usunięciu których wypłata zostanie zrealizowana. Wypłaty z kont ewidencyjnych Nabywców na rzecz Dewelopera dokonywane będą w wysokości stanowiącej iloczyn procentowego udziału danego etapu inwestycji w całym przedsięwzięciu deweloperskim (ustalonym według harmonogramu przedsięwzięcia deweloperskiego) i ceny nabycia prawa określonego w umowie deweloperskiej przez Nabywcę. Wysokość wypłat z kont Nabywców dokonywanych na rzecz Dewelopera, nie może przekraczać łącznego stanu środków zgromadzonych na koncie ewidencyjnym Nabywcy, w dniu wykonywania danej wypłaty. Nabywca dokonuje wpłat na konto ewidencyjne po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach. Deweloper informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Wypłaty na rzecz Dewelopera wykonywane będą nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej, z wyjątkiem kwoty kosztów ostatniego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego. Kwotę należną za realizację ostatniego etapu Bank wypłaca deweloperowi po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę. Wypłaty dokonywane na rzecz Dewelopera z kont ewidencyjnych Nabywców rozliczane są indywidualnie dla każdego Nabywcy. WYPOWIEDZENIE UMOWY O PROWADZENIE RACHUNKU POWIERNICZEGO: 1. Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie Bankowi i tylko z ważnych powodów. 2. Termin wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem że termin ten ulega skróceniu, w przypadku gdy przed jego upływem Deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym Bankiem. 3. Bank informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedział umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia. 4. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego Deweloper niezwłocznie zawiera z innym Bankiem umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez Bank, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana. 5. Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez Bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez Dewelopera w innym Banku, po przedstawieniu przez dewelopera oświadczenia z tego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w

	rozumieniu ustawy. 6. W przypadku gdy Deweloper nie przedstawi oświadczenia Banku, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank niezwłocznie zwraca Nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku. 7. Deweloper, w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego w trybie, o którym mowa w art. 10 ust. 1, informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty, prowadzony przez : Spółdzielczy Bank Rozwoju z siedzibą w Szepietowie, 18-210 Szepietowo ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 3, zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000108786, NIP 722-000-25-65 Oddział w Białymstoku, Al. Jana Pawła II 59, 15-704 Białystok. Umowa o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego zawarta została w dniu 26 listopada 2024 r.

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego

Nazwa etapu	Opis etapu	Data zakończenia etapu	% udział etapu w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego
Etap 1	roboty ziemne, zabezpieczenie , odwodnienie: 64,46%	styczeń 2025	10,18%
	roboty żelbetowe podziemie : 18,26%		
	izolacje fundamentów: 14,87%		
	podłoża i posadzki : 2,46%		
	roboty instalacyjne: 17,32%		
	roboty instalacyjne: przekładki instalacji istniejacych: 100%		
	instalacje sanitarne: 2,43%		
Etap 2	roboty ziemne, zabezpieczenie, odwodnienie: 12,15%	marzec 2025	12,65%
	roboty żelbetowe podziemie : 55,39%		
	izolacje fundamentów: 62,16%		
	podłoża i posadzki : 7,52%		
	roboty instalacyjne: 2,55%		
	instalacje sanitarne: 2,43%		
	instalacje elektryczne: 4,00%		
Etap 3	roboty ziemne, zabezpieczenie , odwodnienie: 23,40%	czerwiec 2025	15,78%
	roboty żelbetowe podziemie : 23,13%		
	roboty żelbetowe nadziemie: 50,19%		
	izolacje fundamentów: 22,97%		
	roboty murowe: 30,41 %		
Etap 4	roboty żelbetowe podziemie : 3,23%	wrzesień 2025	12,70%
	roboty żelbetowe nadziemie: 49,81%		
	roboty murowe : 59,96%		
	roboty instalacyjne: 3,09%		
	instalacje elektryczne: 9,60%		
Etap 5	roboty murowe: 7,63%	listopad 2025	10,60%
	pokrycie dachu: 89,44%		
	podłoża i posadzki wew. : 5,86%		
	stolarka i slusarka okienna, drzwiowa, bramy:79,70%		
	tynki, malowanie, okładziny wew.ścian: 28,20 %		
	instalacje sanitarne: 15,64 %		
	instalacje elektryczne: 19,22%		
Etap 6	roboty murowe:1,85 %	styczeń 2026	12,02%
	podłoża i posadzki wew: 44,53%		
	stolarka i ślusarka okienna,drzwiowa,bramy: 10,21%		

		tynki, malowanie, okładziny wew.ścian: 34,72%		
		elewacje: 64,94 %		
		instalacje sanitarne: 26,82%		
		instalacje elektryczne: 19,62 %		
	Etap 7	roboty murowe: 0,15%	marzec 2026	13,81%
		podłoża i posadzki wew: 26,95%		
		balkony i tarasy: 27,63%		
		stolarka i ślusarka okienna,drzwiowa,bramy: 7,66%		
		tynki, malowanie, okładziny wew.ścian: 34,18%		
		elewacja: 21,33%		
		ślusarka stalowa wew.i zew.: 80,21%		
		dźwigi : 100%		
		zagospodarowanie terenu w granicach działki: 6,48%		
		mała architektura: 45,87%		
		instalacje sanitarne: 27,78%		
		instalacje elektryczne: 19,20%		
	Etap 8	podłoża i posadzki wew: 12,68%	czerwiec 2026	12,26%
		balkony i tarasy: 72,38%		
		tynki, malowanie, okładziny wew.ścian: 2,90%		
		elewacja: 10,35 %		
		ślusarka stalowa wew.i zew.: 19,79%		
		wyposażenie: 100%		
		dachy zielone: 100%		
		zagospodarowanie terenu w granicach działki: 93,52%		
		mała architektura: 54,13%		
		roboty instalacyjne: 22,01%		
		instalacje sanitarne: 24,89%		
		instalacje elektryczne: 28,36%		
		roboty dodatkowe OFFSET: 100%		
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Nie dopuszcza się waloryzacji zmiany 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	Zgodnie z ustawą o ochronie praw Nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5: 1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2; 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt

jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	2, 3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie wynikającym z tych umów; 7) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1; 8) w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2; 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie; 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15; 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe. 2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1–5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3. 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. 6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1. Art. 44. 1. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że Nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, za zapłatą oznaczonej sumy. 2. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. 3. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez Bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5. 4. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), zwanego dalej „Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym”, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.

	Art. 45. 1. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. 2. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przez Dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8, Nabywca jest zobowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2. <u>Zgodnie z ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego</u> Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. <u>Zgodnie z umową deweloperską</u> Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w sytuacji: 4.2 Strony oświadczają, że wysokość ceny brutto podlega zmianie w przypadku zmiany przepisów prawnych, powodujących zmianę wysokości należnego do zapłaty przez Dewelopera podatku od towarów i usług z tytułu przeniesienia na rzecz Nabywców prawa odrębnej własności Lokalu lub praw z nim związanych. 4.3 Strony postanawiają, że w razie zaistnienia okoliczności, o której mowa w ustępie 2 (dwa), Deweloper poinformuje Nabywców o tej zmianie ceny przesyłając jednocześnie Nabywcom oświadczenie, w formie aktu notarialnego, o zmianie ceny. W takim przypadku Nabywcy mają prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej - w terminie 30 (trzydzieści) dni od doręczenia tego oświadczenia o zmianie ceny. 15.1. Strony uzgodniły w drodze indywidualnych negocjacji, że powierzchnia Lokalu może ulec zmianie o 2% względem powierzchni projektowej, a zmiana taka nie będzie uważana za wadę, z tym zastrzeżeniem, że w takim przypadku cena może ulec zmianie proporcjonalnie do tej zmiany, a podstawą ustalenia zmiany ceny jest kwota …. brutto za jeden metr kwadratowy. Deweloper uprawniony jest do tej zmiany ceny, o czym zawiadamia Nabywców na piśmie, zaś Nabywcy uprawnieni są do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania zawiadomienia. Zwrot nadpłaty lub dopłata następuje po odbiorze Lokalu, a przed zawarciem umowy przenoszącej własność. 15.2. Postanowienia ustępu 1 (jeden) stosuje się odpowiednio do zmiany powierzchni pomieszczenia przynależnego, gdzie zmiana nie może być większa niż 2 %, a podstawą ustalenia ceny jest kwota ….. brutto za jeden metr kwadratowy pomieszczenia przynależnego. <u>Zapisy umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na wypadek odstąpienie przez którąkolwiek ze stron</u> **1.** W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy o której mowa w § 1 ust. 2 pkt. 2, 3 lub 5 przez nabywcę lub dewelopera, Bank wypłaca Powierzającemu przypadające mu środki pieniężne pozostałe na OMRP w nominalnej wysokości, niezwłocznie po otrzymaniu skutecznego oświadczenia o odstąpieniu od jednej z tych umów wraz z potwierdzeniem doręczenia oświadczenia o odstąpieniu deweloperowi. **2.** Oświadczenie woli o odstąpieniu od umowy, o której mowa w ust. 1 jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

	3. W przypadku odstąpienia od umowy, o której mowa w ust. 1, przez Powiernika na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 Ustawy, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy. **4.** W przypadku rozwiązania umowy, o której mowa w ust. 1 w sposób inny niż określony w ust. 1, Powiernik i Powierzający przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych na OMRP, a Bank niezwłocznie po ich otrzymaniu wypłaca środki pieniężne w nominalnej wysokości. **5.** Postanowienia ust. 1 Bank stosuje odpowiednio w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez syndyka na podstawie art. 98 Prawa upadłościowego lub przez zarządcę na podstawie art. 298 Prawa restrukturyzacyjnego.

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:
1. zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
2. w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.
II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:
1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku: a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku, b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
5) projektem budowlanym;
6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
9) dokumentem potwierdzającym:
a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania 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 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 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 Banku prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy są objęte ochroną obowiązkowego sytemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 roku o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:
- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunków gwarancji wobec Banku
- 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, środków 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 zgormadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgormadzonych na rachunku powierniczym,

- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- Bank Spółdzielczy w Białymstoku korzysta także ze znaków towarowych:

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 2324, z późn. zm.).

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.

IV. CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego	**zł brutto**
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego	**mkw.**

Cena mkw. powierzchni użytkowej	**zł brutto/ mkw.**
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	**do 31.01.2027 r**
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Przedmiotem zamierzenia budowlanego jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi oraz miejscami parkingowymi w garażach podziemnych, ścianami oporowymi, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną: doziemnymi zewnętrznymi instalacjami kanalizacji deszczowej wraz ze zbiornikiem retencyjnym, doziemnymi instalacjami kanalizacji sanitarnej, doziemnymi instalacjami wody pożarowej, doziemnymi instalacjami elektrycznymi i oświetleniem terenu oraz siecią wodociągową magistralną i siecią gazową wraz z zagospodarowaniem terenu. Pionową komunikację budynku stanowią klatki schodowe oraz windy, łączące sześć kondygnacji obiektu z dwoma poziomami garażów. W budynku zaprojektowano 3 klatki schodowe z 85 mieszkaniami oraz 15 lokalami usługowymi. Na kondygnacji I znajduje się 13 mieszkań oraz 2 lokale usługowe, na kondygnacjach II-IV po 15 mieszkań oraz 3 lokale usługowe, na kondygnacji V 14 mieszkań oraz 2 lokale usługowe, na kondygnacji VI 13 mieszkań oraz 2 lokale usługowe. Są to mieszkania dwu- trzy- i czteropokojowe. Podstawowe paramenty: - kubatura części nadziemnej i podziemnej: 28 515,36m^3 - powierzchnia całkowita części nadziemnej i podziemnej: 12 115,22m^2 - Powierzchnia zabudowy – 1 163,12 m^{2-}
Liczba kondygnacji	liczba kondygnacji – 6 nadziemnych, 2 kondygnacje podziemne z garażami

TECHNOLOGIA WYKONANIA	
Standard Prac Wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	
Teren	Wolnostojący obiekt budowlany posadowiony na żelbetowej szczelnej płycie fundamentowej gr 60 cm
Dostęp	Kontrola dostępu obejmująca wszystkie wejścia do budynku.
Zieleń ogólnodostępna	Na terenie inwestycji urządzono zieleń niską. W północno- zachodniej orz południowo – wschodniej części terenu zaprojektowano skarpy niwelujące różnice wysokości. Wokół budynku zaaranżowano ogródki przynależne do mieszkań na parterze.
Mała architektura	Drobne obiekty małej architektury, typu: stojak na rowery, śmietnik, ławka itp.
Dojścia i chodniki	Dojścia i chodniki o szerokości 150 – 160 cm z kostki betonowej

Miejsca gromadzenia odpadów	Pomieszczenie zlokalizowane na kondygnacji -1 obok bramy garażowej			
Konstrukcja	Żelbetowa, monolityczna w układzie mieszanym, płytowo-słupowo-ścianowym			
Ściany zewnętrzne	Żelbetowe oraz murowane z pustaka ceramicznego/silikatowego o grubości 25 cm, ocieplone styropianem lub wełną mineralną o grubości 15 cm			
Elewacja	Wykończenie i kolorystyka elewacji: •Cokół - tynk silikatowy w kolorze grafitowym, gr. ziarna 0,2mm zatarty na gładko •Ściany - tynk zewnętrzny silikatowy, płyta elewacyjna •Stropodach – papa termozgrzewalna wierzchniego krycia •Obróbki blacharskie - (grubość blachy min. 0,50 mm) – kolor grafitowy. •Rury spustowe: zewnętrzne Ø 100mm- kolor grafitowy, wewnętrzne Ø 160mm •Kominy: tynk w kolorze grafitowym			
Stropy	Monolityczne, żelbetowe o grubości od 20 do 28 cm.			
Schody	Wylewane żelbetowe oparte na płycie stropowej			
Dach	Nad VI kondygnacją stropodach żelbetowy ocieplony styropianem o grubości 30 cm. Nad garażem stropodach ocieplony styropianem o grubości 10 cm, pokryty warstwami dachu zielonego.			
Wejścia do klatek	Wejście do klatki wyposażone w kontrolę dostępu. Drzwi wejściowe aluminiowe przeszklone. Wbudowane wycieraczki zewnętrzne i wewnętrzne. Skrzynki na listy systemowe.			
Klatki schodowe i korytarze	Ściany i sufity klatek schodowych malowane. Posadzki wyłożone płytami ceramicznymi. Balustrady malowane proszkowo. Drzwi na klatkach aluminiowe, przeszklone.			
Windy	3 windy osobowe dostępne od poziomu garaży do ostatniej kondygnacji.			
Instalacje	Budynek będzie wyposażony w następujące instalacje: 1.Instalacje wody zimnej 2.Instalacje kanalizacji sanitarnej 3.Instalacja grzewcza i ciepłej wody 4.Wentylacja grawitacyjna 5.Wentylacja mechaniczna wywiewna 6.Instalacje elektryczne 7.Instalacje teletechniczne 8.Instalacje kanalizacji deszczowej			
Liczba lokali w budynku	Liczba lokali mieszkalnych – 85 Liczba lokali użytkowych - 15			
Liczba miejsc garażowych i postojowych	W budynku zaprojektowano ogółem 108 miejsc postojowych. Przewidziano 3 miejsca dla osób niepełnosprawnych.			
Dostępne media w budynku	Ogrzewanie z sieci miejskiej, prąd, woda wraz z podłączeniem do kanalizacji miejskiej, Internet			
Dostęp do drogi publicznej	Na teren inwestycji przewidziano jeden zjazd w pasie drogowym z ulicy Towarowej			
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku	**Nr lokalu**		**Nr miejsca postojowego na kondygnacji: -1**	

	kondygnacja/ piętro		**Cena miejsca postojowego**	
Określenie powierzchni i układu pomieszczeń	**powierzchnia lokalu w m2**		**Nr komórki lokatorskiej o powierzchni: ……..na kondygnacji: ……**	
Skład lokalu:			**Cena komórki lokatorskiej**	

Zakres i standard prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	
Drzwi	Drzwi wejściowe do mieszkań
Ściany wydzieleń międzylokalowych i korytarzowych	Ściany między – lokalowe żelbetowe lub murowane z pustaków ceramicznych gr. 25 cm/gr 18 cm. Ściany między mieszkaniem a komunikacją z pustaków ceramicznych gr 25 cm.
Ścianki działowe wewnętrzne	Murowane z bloczków silikatowych gr 8 cm i 12 cm
Tynki	Sufity, ściany osłonowe oraz ściany wydzieleń międzylokalowych i korytarzowych tynkowane,
Podłogi	Szlichta betonowa zatarta mechanicznie wykonana na warstwach izolacji akustycznej i termicznej
Wysokość mieszkań	Wysokość mieszkań: 262cm
Okna	Stolarka PCV
Parapety	Parapety zewnętrzne wykonane z blachy stalowej ocynkowanej powlekanej. Parapety wewnętrzne z konglomeratu.
Balkony	balustrady szklane w kolorze grafitowym, wykończone płytką gresową
Wentylacja	Mechaniczna wywiewna
Instalacja teletechniczna	Skrzynka teletechniczna w przedpokoju z wyjściami: światłowodu i telewizji. Domofon. Gniazdo RTV i gniazdo internetowe wyprowadzone w pokojach.
Instalacja grzewcza	W pokojach i kuchniach grzejniki płytowe. W łazienkach grzejniki drabinkowe.
Instalacja elektryczna	Podtynkowa z osprzętem elektrycznym: gniazda pojedyncze i podwójne 230V, gniazda pojedyncze hermetyczne 230 V w łazienkach, wypust trójfazowy w kuchni, łączniki oświetlenia pojedyncze i podwójne, wypusty oświetleniowe sufitowe i ścienne. Indywidualny licznik zużycia energii elektrycznej w miejscu dostępnym dla mieszkańców.
Instalacja wodno - kanalizacyjna	Wykonanie doprowadzenia do urządzeń sanitarnych w mieszkaniu. Instalacje prowadzone w posadzce i po ścianach. Podejście wody pod armaturę. Wodomierze w szachtach instalacyjnych w korytarzu
STANDARD GARAŻU WIELOSTANOWISKOWEGO	
Słupy i ściany wewnętrzne	Żelbetowe lub murowane z pustaków betonowych lub silikatowych, częściowo malowane farbą wg. organizacji ruchu i oznaczenia klatek
Posadzki	Posadzki żywiczne z odwodnieniem liniowym oraz oznakowaniem i numeracją miejsc parkingowych.

Brama	Brama garażowa wjazdowa stalowa, składana segmentowo. Brama wjazdowa otwierana za pomocą pilota
Instalacje	Wentylacja mechaniczna wywiewna, instalacja przeciwpożarowa, instalacja elektryczna, Będzie obowiązywał zakaz parkowania samochodów z instalacją LPG
Pomieszczenia gospodarcze	Z ażurowymi ścianami i drzwiami bez tynkowania
Informacje dodatkowe	Strony uzgodniły, w drodze indywidualnych negocjacji, że powierzchnia Lokalu może ulec zmianie do 2 % względem powierzchni projektowej, a zmiana taka nie będzie uważana za wadę, z tym zastrzeżeniem, że w takim przypadku cena ulega zmianie proporcjonalnie do tej zmiany, a podstawą ustalenia zmiany ceny jest kwota **….** **zł** brutto za jeden metr kwadratowy. Deweloper uprawniony jest do tej zmiany ceny, o czym zawiadamia Nabywców na piśmie, zaś Nabywcy uprawnieni są do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania zawiadomienia. Zwrot nadpłaty lub dopłata następuje po odbiorze Lokalu, a przed zawarciem umowy przenoszącej własność. Wprowadzane na wniosek Nabywców zmiany standardu wykończenia lub posadowienia ścian wewnętrznych nie są podstawą zmiany powierzchni lub ceny w trybie powyżej.
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym	
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	
Termin do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	

podpis Dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji oraz pieczęć firmowa

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego
2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np.: z funkcji terenu, stref ochronnych uciążliwości).
4. Promesa wyrażenia zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokali z księgi wieczystej KW BI1B/00305440/2 z dnia 08-01-2025 r.