



Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu 20.08.2025r.

PROSPEKT INFORMACYJNY
APARTAMENTY ŚRÓDMIEŚCIE
UL. CZYSTA, BIAŁYSTOK

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

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

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

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

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

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

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

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	ul. Zaścianki 3, Grabówka
Data rozpoczęcia	15.06.2023r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	02.07.2025r.

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO ⁴³⁾**INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU**

Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	Białystok ul. Czusta działki o nr ewid. 149/3 oraz część działek o nr ewid. 146/2, 147/1, 148/1, 150/1 obręb 11 Śródmieście Białystok Zgodnie z Postanowieniem URB-VII.6724.66.2025 z dnia 20.05.2025r: - Działka nr 146/2 o pow. 0,0348 ha (obręb nr 11 – Śródmieście) zostanie podzielona na działkę nr 146/5 o pow. 0,0029 ha oraz działkę nr 146/6 o pow. 0,0319 ha; Działka nr 146/5 o pow. 0,0029 ha zgodnie z ustaleniami planu miejscowego zostanie zagospodarowana pod drogę publiczną 2KD-Z. - Działka nr 147/1 o pow. 0,0411 ha (obręb nr 11 – Śródmieście) zostanie podzielona na działkę nr 147/4 o pow. 0,0035 ha oraz działkę nr 147/5 o pow. 0,0376 ha; Działka nr 147/4 o pow. 0,0035 ha zgodnie z ustaleniami planu miejscowego zostanie zagospodarowana pod drogę publiczną 2KD-Z. - Działka nr 148/1 o pow. 0,0262 ha (obręb nr 11 – Śródmieście) zostanie podzielona na działkę nr 148/3 o pow. 0,0020 ha oraz działkę nr 148/4 o pow. 0,0242 ha; Działka nr 148/3 o pow. 0,0020 ha zgodnie z ustaleniami planu miejscowego zostanie zagospodarowana pod drogę publiczną 2KD-Z. - Działka nr 150/1 o pow. 0,0386 ha (obręb nr 11 – Śródmieście) zostanie podzielona na działkę nr 150/3 o pow. 0,0025 ha oraz działkę nr 150/4 o pow. 0,0361 ha; Działka nr 150/3 o pow. 0,0025 ha zgodnie z ustaleniami planu miejscowego zostanie zagospodarowana pod drogę publiczną 2KD-Z. Działki oznaczone numerami geodezyjnymi: 146/5; 147/4; 148/3 i 150/3 o łącznej powierzchni 0,0109 ha przejdą na własność Gminy Białystok, zostaną odłączone do osobnej księgi wieczystej i nie będzie na nich prowadzone przedmiotowe przedsięwzięcie deweloperskie.
Numer księgi wieczystej	BI1B/00099178/6

Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Spółka planuje zaciągnięcie kredytu na finansowanie przedmiotowej inwestycji, wówczas nieruchomość będzie obciążona hipoteką.	
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⁾	<u>Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości):</u> w odległości ok. 150m od terenu projektowanej inwestycji znajduje się teren kolejowy (dz. nr ew. gr. 798/106 oraz 834), po którym przebiega użytkowana linia kolejowa nr 6 (E75) oraz znajduje się przejazd kolejowy ze szlabanami.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	brak planu ogólnego gminy
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	UCHWAŁA NR XLII/643/17 RADY MIASTA BIAŁYSTOK z dnia 30 października 2017r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon Al. J. Piłsudskiego i ul. Czystej) https://gisbialystok.pl/teksty/bi_148.pdf
	Miejscowy plan odbudowy	nie dotyczy
	Inne ⁴⁾	nie dotyczy

1. Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.
2. W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.
3. W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.
4. Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach:
 - 1) Dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK
 - 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
 - 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
 - 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
 - 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
 - 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
 - 7) uznania zabytku za pomnik historii,
 - 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
 - 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

43. Część III w brzmieniu ustalonym w załączniku do ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), na podstawie art. 49 tej ustawy, która weszła w życie z dniem 24 września 2023 r.

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Zgodnie z UCHWAŁĄ NR XLII/643/17 RADY MIASTA BIAŁYSTOK z dnia 30 października 2017r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon Al. J. Piłsudskiego i ul. Czystej) : - teren 6.1MW, U przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną, - na terenie 6.1MW, U - partery budynków lokalizowanych bezpośrednio w pierzei 2KD-Z ul. Bohaterów Getta, 7KD-D ul. Czystej przeznacza się pod usługi.
	Maksymalna intensywność zabudowy	brak informacji w planie
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	brak informacji w planie
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Maksymalna dopuszczalna powierzchnia zabudowy działki w przypadku zagospodarowania terenu 6.1MW, U jako jedno zamierzenie budowlane – do 60 % jej powierzchni.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy do 16m, w pasie terenu o szerokości maksimum 30 m od linii rozgraniczającej teren i 2KD-Z ul. Bohaterów Getta – maksimum do 21 m.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni terenu.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Zapewnienie miejsc parkingowych dla funkcji: 1) nowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną – 1,0 miejsca postojowego na 1 mieszkanie;

		2) Miejsca postojowe dla usług w parterze budynków mieszkalnych wielorodzinnych – ustala się w całości w liniach rozgraniczających dróg publicznych, bez określania wskaźnika.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	W zakresie kształtowania zieleni, ustala się: 1) zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni wysokiej w proporcji: a) w przypadku wycinki drzew, co najmniej 1 drzewo za 1 wycięte drzewo w obrębie działki budowlanej lub terenu, na którym jest ona wykonywana – nie dotyczy dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz terenów przeznaczonych pod parkingi wielopoziomowe, b) co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu realizowanego w poziomie terenu lub po jego obrysie – nie dotyczy parkingów w drogach publicznych oraz parkingów podziemnych i wielopoziomowych oraz parkingów urządzonych na budynkach i dachach; 2) w pasach drogowych ulic – stosowanie gatunków drzew i krzewów odpowiednich do nasadzeń przyulicznych pod względem estetyki i odporności w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej, z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych. W odniesieniu do istniejącego drzewostanu wskazanego do zachowania na rysunku planu: 1) ustala się: a) utrzymanie terenu biologicznie czynnego wokół pnia, a w przypadku braku takiej możliwości, stosowanie nawierzchni przepuszczalnych, b) wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie; 2) dopuszcza się wycinkę ze względu na konieczność realizacji sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym parkingów podziemnych i wielopoziomowych, względy sanitarne, estetyczne oraz zagrożenie ludzi lub mienia. W zakresie kształtowania zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych: 1) ustala się: a) zagospodarowanie zielenią w formie wielostopniowej kompozycji (drzew, krzewów i roślin okrywowych), b) kształtowanie nawierzchni utwardzonych z uwzględnieniem istniejących i projektowanych ciągów pieszych ogólnodostępnych (publicznie dostępnych) oraz przyległych przestrzeni publicznych, c) zachowanie określonego w ustaleniach szczegółowych udziału powierzchni biologicznie czynnej; 2) dopuszcza się lokalizację: a) placów zabaw i miejsc rekreacji, b) terenowych urządzeń sportowych, c) obiektów małej architektury oraz oświetlenia o zharmonizowanym charakterze, d) akcentów plastycznych, rzeźb, fontann itp., e) miejsc do gromadzenia odpadów stałych (śmietników) i trzepaków, f) sieci i elementów infrastruktury technicznej takich jak stacja trafo (kontenerowa lub typu „słup ogłoszeniowy”). 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: 1) na całym obszarze objętym planem – jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Na obszarze objętym planem nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Teren 6.1MW, U nie jest objęty ochroną konserwatorską, nie występują na nim obiekty zabytkowe i obiekty dóbr kultury współczesnej.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających	Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,

	ochronie na podstawie przepisów odrębnych	krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych (2KD-Z – ul. Bohaterów Getta, 7KD-D – ul. Czysta, 4.1KD-D – ul. Proletariacka) oraz drogi wewnętrznej 14KDW (ul. Bohaterów Getta). Zaprojektowano dwa zjazdy do garaży, jeden zjazd na poziomie -1 z ul. Czystej (7KD-D), drugi zjazd na poziomie parteru z ulicy wewnętrznej 14KDW (ul. Bohaterów Getta).
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	W zakresie zasad lokalizacji i parametrów infrastruktury technicznej: 1) ustala się: a) rodzaje i lokalizację infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej w liniach rozgraniczających dróg i na terenach przewidzianych pod lokalizację infrastruktury, zgodnie ze schematami infrastruktury technicznej i zasadami rozrządu określonymi na rysunku planu, b) dostosowanie parametrów projektowanej infrastruktury technicznej do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu, z uwzględnieniem przewidywanych potrzeb przesyłu mediów w obszarze obsługiwanym przez tę infrastrukturę (np. zlewni, obszaru zasilania); 2) dopuszcza się: a) przebudowę i likwidację istniejącej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zastosowania rozwiązań określonych w lit. b÷f, b) zmianę lokalizacji infrastruktury technicznej określonej w pkt 1 lit. a, w zakresie ograniczonym infrastrukturą sąsiadującą (istniejącą i projektowaną), pod warunkiem zachowania zasad rozrządu uzbrojenia określonych na rysunku planu c) zmianę przedstawionych na rysunku planu zasad rozrządu, o których mowa w pkt 1 lit. a, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu, z uwzględnieniem wszystkich rodzajów sieci przedstawionych na rysunku planu, d) lokalizację infrastruktury nieuwzględnionej w rozrządzie, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu i zachowania priorytetu lokalizacji infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej przedstawionej na rysunku planu, e) lokalizację infrastruktury technicznej na innych terenach w przypadku braku możliwości lokalizacji na terenie wskazanym na rysunku planu, f) stosowanie innych schematów zaopatrzenia w wodę, energię i gaz oraz odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych, o których mowa w pkt 1 lit. a, pod warunkiem uwzględnienia wszystkich terenów objętych ustaleniami planu. W zakresie zaopatrzenia w wodę: 1) ustala się: a) ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowy system zaopatrzenia w wodę, b) doprowadzenie wody z sieci wodociągowych w ulicach: 1KD-G ul. Poleskiej i Al. J. Piłsudskiego (poza granicami planu) oraz z innych istniejących i projektowanych miejskich sieci wodociągowych w sąsiednich ulicach; 2) dopuszcza się: a) zaopatrzenie w wodę z innych systemów wodociągowych spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę, b) korzystanie z własnych ujęć wody. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych: 1) ustala się: a) ogólnomiejską sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych, b) odprowadzenie ścieków do kanałów sanitarnych w Al. J. Piłsudskiego (poza granicami planu) i 1KD-G ul. Poleskiej oraz do innych istniejących i projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej w sąsiednich ulicach; 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do innych systemów kanalizacji sanitarnej spełniających warunki w zakresie zbiorowego odprowadzania ścieków. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych: 1) ustala się następujące odbiorniki wód opadowych i roztopowych: a) grunt, przy wykorzystaniu retencji wód, b) rzekę Białą zlokalizowaną poza granicami planu, za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, drenażowej, cieków i rowów wodnych; 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

		a) do kanałów deszczowych w 1KD-G ul. Poleskiej, 2KD-Z ul. Bohaterów Getta i Al. J. Piłsudskiego (poza granicami planu) oraz do innych istniejących i projektowanych kanałów deszczowych w sąsiednich ulicach, b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych. W zakresie zaopatrzenia w ciepło: 1) ustala się: a) ogólnomiejskie sieci ciepłownicze: wodną i parową jako podstawowy system zaopatrzenia w ciepło, b) zaopatrzenie w ciepło w postaci wody gorącej z ogólnomiejskich sieci ciepłowniczych zlokalizowanych wzdłuż 1KD-G ul. Poleskiej i Al. J. Piłsudskiego (poza granicami planu) oraz z innych istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych w sąsiednich ulicach, c) doprowadzenie pary z ogólnomiejskiej sieci parowej zlokalizowane wzdłuż rzeki Białej (poza zakresem planu); 2) dopuszcza się: a) stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła wytwarzanego w procesach: - uzyskiwania energii z promieniowania słonecznego (solarnej), gruntu (geotermalnej), wody (hydrotermalnej) lub zawartej w innych nośnikach, - wykorzystania energii elektrycznej, - spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych, b) korzystanie z innych ogólnomiejskich systemów energetycznych i czynników służących do przesyłania energii; 3) zakazuje się lokalizacji: a) wolno stojących, nadziemnych zbiorników na gaz i paliwa płynne, b) nowych źródeł ciepła spalających paliwa stałe W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe: 1) ustala się: a) ogólnomiejskie sieci gazowe jako podstawowy system zaopatrzenia w paliwa gazowe, b) doprowadzenie gazu opałowego z istniejącej ogólnomiejskiej sieci gazowej niskiego ciśnienia w 1KD-G ul. Poleskiej i Al. J. Piłsudskiego (poza granicami planu) oraz z innych istniejących i projektowanych sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia w sąsiednich ulicach; 2) dopuszcza się: a) stosowanie gazów opałowych z uwzględnieniem § 36 pkt 3 lit. a, b) doprowadzenie gazu z innych systemów, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w gaz określone w przepisach prawa energetycznego. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: 1) ustala się: a) zasilanie w energię elektryczną – z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych 110/15 kV RPZ-3, 110/15 kV RPZ-ECII i rozdzielni średniego napięcia RS-7 głównego systemu zasilania miasta za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych 15 kV, b) dostawę energii elektrycznej do odbiorców – z istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV wnetrzowych Nr 10, 841, 649, 1107, 281, 83, 299 zlokalizowanych na terenie opracowania, stacji transformatorowych 15/04 kV zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania oraz z projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV, c) zasilanie projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV – za pośrednictwem projektowanych linii kablowych 15 kV wyprowadzonych od istniejących i projektowanych linii kablowych 15 kV i stacji transformatorowych 15/04 kV układu sieci rozdzielczej SN osiedla, d) dostawę energii elektrycznej do odbiorców – ze stacji transformatorowych 15/04 kV istniejących i projektowanych za pośrednictwem istniejących oraz projektowanych linii kablowych niskiego napięcia; 2) dopuszcza się: a) przebudowę bądź likwidację istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV oraz linii średniego i niskiego napięcia kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu i zastąpienie ich stacjami i liniami kablowymi projektowanymi, b) zmianę lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV i projektowanych linii kablowych w granicach określonego i bezpośrednio sąsiadującego terenu (przedstawiona na rysunku planu ich lokalizacja ma charakter orientacyjny), c) zasilanie w energię elektryczną wytwarzaną z odnawialnych źródeł energii – z zastrzeżeniem § 7 ust. 3.
--	--	---

		W zakresie obsługi telekomunikacyjnej: 1) ustala się obsługę terenu w zakresie: a) urządzeń telekomunikacyjnych stacjonarnych – za pośrednictwem istniejących i projektowanych sieci kanalizacji telefonicznej magistralnej oraz kanalizacji i kabli doziemnych rozdzielczych, b) urządzeń teletechnicznych (internet, telewizja kablowa itp.) - za pośrednictwem sieci kanalizacji i kabli doziemnych, c) łączności bezprzewodowej telefonii i internetu – z istniejących stacji bazowych telefonii cyfrowej zlokalizowanych poza terenem planu oraz projektowanych stacji bazowych telefonii cyfrowej i internetowych lokalizowanych na budynkach; 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej z wyjątkiem masztów i wież: a) wolno stojących (tj. nie umieszczanych na budynkach), b) umieszczanych na budynkach położonych bezpośrednio w pierzei 2KD-Z ul. Bohaterów Getta, 6KD-L ul. Włókienniczej, 7KD-D ul. Czystej oraz Al. J. Piłsudskiego (poza granicami planu).
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym)	Przeznaczenie terenu	Zgodnie z UCHWAŁĄ NR XLII/643/17 RADY MIASTA BIAŁYSTOK z dnia 30 października 2017r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon Al. J. Piłsudskiego i ul. Czystej) - tereny 6.1MW, U; tereny 6.2MW, U; tereny 8MW, U; tereny 3MW, U - przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną - tereny 2U oraz tereny 9U - przeznacza się pod zabudowę usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną - tereny 1KPL, ZP - przeznacza się pod plac oraz zieleni urządzoną, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz Zgodnie z UCHWAŁĄ NR XVII/255/16 RADY MIASTA BIAŁYSTOK z dnia 18 stycznia 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon Al. J. Piłsudskiego i ul. Żabiej) - tereny 3U - przeznacza się pod zabudowę usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną. - tereny 4MW, U - przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną - tereny 7ZP-KPL - przeznacza się pod zieleni urządzoną i plac, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi - tereny 8MW - przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną
	Maksymalna intensywność zabudowy	brak informacji w planie
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	brak informacji w planie
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Zgodnie z UCHWAŁĄ NR XLII/643/17 RADY MIASTA BIAŁYSTOK z dnia 30 października 2017r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon Al. J. Piłsudskiego i ul. Czystej): - teren 6.2MW, U - powierzchnia zabudowy - maksimum 50 %, - teren 8MW, U - powierzchnia zabudowy - maksimum 50 %, - teren 3MW, U - powierzchnia zabudowy - maksimum 50 %, - teren 2U - powierzchnia zabudowy - maksimum 50 %, - teren 9U - powierzchnia zabudowy - maksimum 60 %, - teren 1KPL, ZP – zakazuje się budowy budynków. Zgodnie z UCHWAŁĄ NR XVII/255/16 RADY MIASTA BIAŁYSTOK z dnia 18 stycznia 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon Al. J. Piłsudskiego i ul. Żabiej): - teren 3U - powierzchnia zabudowy - maksimum 50 %, - teren 4MW, U - dla części terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A”, „B” i „C” – maksimum 40 %, - dla pozostałej części terenu – maksimum 35 %, - teren 7ZP-KPL - zakazuje się budowy budynków – z zastrzeżeniem pkt.:

		dopuszcza się odtworzenie innych istotnych ze względów historycznych elementów według dostępnych materiałów archiwalnych (np. dawnego mauzoleum cmentarza gettowego z brzozową aleją) w ich pierwotnej kubaturze, formie architektonicznej i usytuowaniu, - teren 8MW - dla części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 50 %, - dla pozostałej części terenu – maksimum 35 %.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Zgodnie z UCHWAŁĄ NR XLII/643/17 RADY MIASTA BIAŁYSTOK z dnia 30 października 2017r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon Al. J. Piłsudskiego i ul. Czystej): - teren 6.2MW, U - na częściach terenów 6.1MW, U, 6.2MW, U i 7MW, U w pasie terenu o szerokości maksimum 30 m od linii rozgraniczającej teren i 2KD-Z ul. Bohaterów Getta – maksimum do 21 m, - teren 8MW, U - maksimum 16 m, - teren 3MW, U - maksimum 16 m, - teren 2U - maksimum 16 m, - teren 9U - maksimum 16 m, - teren 1KPL, ZP – maksimum 16 m. Zgodnie z UCHWAŁĄ NR XVII/255/16 RADY MIASTA BIAŁYSTOK z dnia 18 stycznia 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon Al. J. Piłsudskiego i ul. Żabiej): - teren 3U - części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – maksimum 16 m, - teren 4MW, U – dla części terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A”, „B” i „C” – minimum 6 m, maksimum 8 m, - na pozostałej części terenu – minimum 12 m, maksimum 16 m, - teren 7ZP-KPL – brak informacji w planie, - teren 8MW - maksimum 16 m.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Zgodnie z UCHWAŁĄ NR XLII/643/17 RADY MIASTA BIAŁYSTOK z dnia 30 października 2017r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon Al. J. Piłsudskiego i ul. Czystej): - teren 6.2MW, U - dla pozostałych terenów – 20 %, - teren 8MW, U - dla pozostałych terenów – 20 %, - teren 3MW, U - dla zabudowy w całości usługowej – 10 %, - dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – 25 %, - teren 2U - 10 %, - dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – 25 %, - teren 9U - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25 %, - teren 1KPL, ZP – minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 60 % terenu. Zgodnie z UCHWAŁĄ NR XVII/255/16 RADY MIASTA BIAŁYSTOK z dnia 18 stycznia 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon Al. J. Piłsudskiego i ul. Żabiej): - teren 3U - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10 %, - teren 4MW, U - dla części terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A”, „B” i „C” – nie określa się, - dla pozostałej części terenu – 25 %, - teren 7ZP-KPL minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 60 % działki budowlanej, - teren 8MW - - dla części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – 10 %, - dla pozostałej części terenu – 25 %,
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Zgodnie z UCHWAŁĄ NR XLII/643/17 RADY MIASTA BIAŁYSTOK z dnia 30 października 2017r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon Al. J. Piłsudskiego i ul. Czystej) oraz Zgodnie z UCHWAŁĄ NR XVII/255/16 RADY MIASTA BIAŁYSTOK z dnia 18 stycznia 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon Al. J. Piłsudskiego i ul. Żabiej): Minimalną liczbę miejsc do parkowania ustala się według wskaźników określonych w pkt. 3 – z zastrzeżeniem pkt. 1 i 2 oraz ustaleń szczegółowych:

		1. Miejsca postojowe dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – ustala się w granicach działki budowlanej oraz w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, bez określania wskaźnika. 2. Miejsca postojowe dla usług w parterze budynków istniejących, w nowych budynkach mieszkalnych wielorodzinnych oraz w innych przypadkach wskazanych w ustaleniach szczegółowych – ustala się w całości w liniach rozgraniczających dróg publicznych, bez określania wskaźnika. 3. Ustala się następujące minimalne wskaźniki urządzania miejsc postojowych, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,0 miejsca postojowego na 1 mieszkanie (nie dotyczy zmiany sposobu użytkowania na cele mieszkaniowe lokali w istniejących budynkach); 2) zabudowa usługowa: a) administracja, biura – 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej, b) handel – 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej, c) obiekty gastronomiczne – 10 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych – (UCHWAŁA NR XLII/643/17) ; obiekty gastronomiczne – 12 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych (UCHWAŁA NR XVII/255/16) d) hotele – 15 miejsc postojowych na 100 łózek (UCHWAŁA NR XLII/643/17); hotele – 20 miejsc postojowych na 100 łózek (UCHWAŁA NR XVII/255/16), e) opieka zdrowotna – 3 miejsca postojowe na 10 łózek lub 8 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej (UCHWAŁA NR XLII/643/17); opieka zdrowotna - 2 miejsca postojowe na 10 łózek lub 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej (UCHWAŁA NR XVII/255/16) f) teatry i kina - 15 miejsc postojowych na 100 miejsc (UCHWAŁA NR XLII/643/17) , teatry i kina – 12 miejsc postojowych na 100 miejsc (UCHWAŁA NR XVII/255/16), g) żłobki, przedszkola, szkoły – 10 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych (UCHWAŁA NR XLII/643/17); żłobki, przedszkola, szkoły, z wyjątkiem szkół wyższych – 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych (UCHWAŁA NR XVII/255/16) h) szkoły wyższe – 10 miejsc postojowych na 100 studentów i 20 miejsc postojowych na 100 pracowników; 3) usługi inne niż wymienione w podpunkcie 2) – 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej; 4) ustala się, że do powierzchni użytkowej, nie wlicza się powierzchni użytkowej komunikacji, zapleczy magazynowych, zapleczy socjalnych oraz powierzchni projektowanych miejsc postojowych wbudowanych. 5. Na całym obszarze objętym planem – z wyjątkiem terenów o symbolach: 1KPL, ZP, 4.1KPL,ZP, 13ZP, KX, 18.1KPL, ZP, 25ZP, 7ZP,KPL, 17ZP, dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie budynków w całości lub w części o funkcji parkingowej (garażowej), parkingów (garaży) wielopoziomowych oraz podziemnych
--	--	---

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

Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu.
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	nie dotyczy
	forma architektoniczna	nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	nie dotyczy

	intensywność wykorzystania terenu	nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	nie dotyczy
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	nie dotyczy
	nadziemna intensywność zabudowy	nie dotyczy
	wysokość zabudowy	nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym), zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Z treścią obowiązujących planów miejscowych można zapoznać się poprzez stronę internetową Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Białymstoku: https://www.bip.bialystok.pl zakładka „Rozwój Gminy”, Zagospodarowanie przestrzenne (nastąpi przekierowanie do strony www.bialystok.pl do zakładki „Zagospodarowanie przestrzenne”). Następnie po wybraniu z lewej strony zakładki „Serwis planów GIS” nastąpi przeniesienie do Miejskiego Systemu Informacji Przestrzennej – Serwis plany. W serwisie tym zamieszczona jest interaktywna mapa pokrycia miasta planami zagospodarowania przestrzennego umożliwiającą odczytanie niezbędnych informacji. Sposobem odczytania niezbędnych informacji jest wyszukanie (działki lub punktu adresowego) za pomocą lupy znajdującej się na granatowym pasku w górnej części ekranu. Po kliknięciu lewym przyciskiem myszy na wyszukany na mapie punkt adresowy lub działkę także otworzy się okno z linkiem do tekstu oraz mapy obowiązującego na tym terenie planu miejscowego lub jego zmianę. Na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Białymstoku (https://www.bip.bialystok.pl), zakładka „Rozwój Gminy”, Zagospodarowanie przestrzenne, Dokumenty planistyczne opublikowane zostało m.in. obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	- informacje o wydanych na tym terenie pozwoleniach na budowę dostępne są na stronie https://www.bip.bialystok.pl/ , zakładka „Urząd Miejski” , „Rejestr pozwoleń na budowę” - informacje o wydanych do końca 2022 r. decyzjach o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowych (dalej: decyzje ZRID) dostępne są na

	stronie https://www.bip.bialystok.pl/ , zakładka „Urząd Miejski”. Informacje o wydanych w bieżącym roku kalendarzowym decyzjach ZRID są natomiast opublikowane w drodze obwieszczeń na stronie https://www.bip.bialystok.pl/ , zakładka „Urząd Miejski”, zakładka „Aktualności” - informacje dotyczące planowanych inwestycji na terenie miasta można uzyskać z budżetu miasta Białegostoku udostępnionego na stronie https://www.bip.bialystok.pl/finanse/budzet_miasta/
decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	- decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach wydane przez Prezydenta Miasta Białegostoku są publikowane na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Białymstoku pod adresem https://www.bip.bialystok.pl/urzed_miejski/rejestry_ewidencje_archiwa/publicznie-dostepny-wykaz-danych.html - program ochrony środowiska przed hałasem dla miasta Białegostoku na lata 2021-2024 z perspektywą na lata 2025-2028 są dostępne na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Białymstoku, w zakładce „Rozwój Gminy”, „Programy”, Ochrona Środowiska”
uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	- nie ustanowiono obszaru ograniczonego użytkowania
miejscowych planach odbudowy	- nie został uchwalony miejscowy plan odbudowy
mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	- zgodnie art. 171 ust. 5 ustawy – Prawo wodne w dniu 7 września 2022r. zostały podane do publicznej wiadomości mapy zagrożenia powodziowego (MZP) i mapy ryzyka powodziowego (MRP). MZP i MRP są dostępne na Hydroportalu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie pod adresem https://www.isok.gov.pl/hydroportal.html
Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	- zgodnie z pismem Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego w Białymstoku z dnia 26.02.2025 r.
decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	- zgodnie z pismem Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego w Białymstoku z dnia 26.02.2025
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	- zgodnie z pismem Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego w Białymstoku z dnia 26.02.2025 r.
decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	- zgodnie z pismem Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego w Białymstoku z dnia 26.02.2025 r.
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	- zgodnie z pismem Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego w Białymstoku z dnia 26.02.2025 r.
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	- zgodnie z pismem Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego w Białymstoku z dnia 26.02.2025 r.
decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	- zgodnie z pismem Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego w Białymstoku z dnia 26.02.2025 r.
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	- zgodnie z pismem Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego w Białymstoku z dnia 26.02.2025 r.
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	- zgodnie z pismem Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego w Białymstoku z dnia 26.02.2025 r.

	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	- zgodnie z pismem Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego w Białymstoku z dnia 26.02.2025 r.
--	--	--

6. Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze..

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	DUA-XIII.6740.130.2024 z dnia 16 sierpnia 2024r. Decyzja Nr 367/2024 wydana przez Prezydenta Miasta Białegostoku zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno – budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowo-handlowymi, garażem na poziomie parteru i dwiema kondygnacjami garażu podziemnego wraz z instalacjami doziemnymi, murkami oporowymi i zagospodarowaniem terenu.	
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 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	17.03.2025r. – rozpoczęcie robót budowlanych 30.11.2026r. – zakończenie robót budowlanych 30.04.2027r. – zagospodarowanie terenu (teren zielony, nasadzenia)	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	nie dotyczy
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnię użytkową obliczono wg obmiarów pomieszczeń wykonanych w świetle ścian w stanie wykończonym zgodnie z Normą PN-ISO 9836:2015-12	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	środki własne – 78% kredyt – 22%

	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Bank Spółdzielczy w Białymstoku, ul. L. Zamenhofska 4, 15-435 Białystok
Środki ochrony nabywców	otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	1. Bank dokona wypłaty należnych deweloperowi środków z rachunku, po każdorazowym potwierdzeniu zakończenia realizacji danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, nie wcześniej jednak niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy, zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego . 2. Kwota środków wypłacona deweloperowi, za zrealizowany etap przedsięwzięcia deweloperskiego, musi być zgodna z procentowym udziałem danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego w ogólnych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie i stanowi sumę przysługujących deweloperowi wypłat od nabywców dokonanych zgodnie z algorytmem określonym w ust. 3. 3. Kwota wypłaty środków pieniężnych zaewidencjonowanych dla pojedynczego nabywcy na koncie ewidencyjnym, za dany zrealizowany etap przedsięwzięcia deweloperskiego, stanowi iloczyn udziału procentowego danego etapu zrealizowanego przedsięwzięcia deweloperskiego w ogólnych kosztach realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego i ceny nabycia lokalu mieszkalnego. 4. W celu realizacji przez Bank wypłaty środków z rachunku deweloper składa w placówce Banku prowadzącej rachunek dyspozycję wypłaty będącą jednocześnie oświadczeniem o spełnieniu warunków umowy, o braku podstaw do wstrzymania wypłaty oraz o niezaleganiu z rozliczeniami z głównym wykonawcą oraz podwykonawcami, na formularzu obowiązującym w Banku. W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, Bank wypłaca deweloperowi środki z rachunku po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca. 5. Przed wypłatą środków Bank dokonuje kontroli realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego ujętych w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego; kontrola obejmuje co najmniej zakres określony w art. 17 ustawy, w tym sprawdzenie dokumentacji związanej z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ocenę stanu faktycznego i dokonywana jest przez podmiot zewnętrzny, z którym Bank podpisał umowę o współpracy.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Białymstoku, ul. L. Zamenhofska 4, 15-435 Białystok	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap I do 28.02.2025r. – 20% 1) przygotowanie inwestycji, zakup gruntu 100%; Etap II do 31.07.2025r. – 20% 1) roboty ziemne 90%; 2) fundamenty 100%; Etap III do 30.11.2025r. – 20% 1) roboty ziemne 100%; 2) stan surowy 40%; Etap IV do 31.03.2026r. – 20% 1) stan surowy 95%; 2) ścianki działowe 80%; 3) stolarka okienna 30%; 2) instalacje elektryczne i teletechniczne 30%; Etap V do 31.07.2026r. – 10% 1) stan surowy 100%; 2) ścianki działowe 100%; 3) stolarka okienna 100%; 4) instalacje elektryczne i teletechniczne 70%; 5) tynki wewnętrzne 70%; 6) wewnętrzne instalacje wod-kan 30%; 7) wewnętrzne instalacje c.o. 30%; 8) podłoga i posadzki betonowe 30%; Etap VI do 30.11.2026r. – 10% 1) instalacje elektryczne i teletechniczne 100%; 2) tynki wewnętrzne 100%; 3) wewnętrzne instalacje wod-kan 100%; 4) wewnętrzne instalacje c.o. 100%; 5) podłoga i posadzki betonowe 100%; 6) stolarka drzwiowa 100%; 7) ślusarka aluminiowa 100%; 8) malowanie wewnętrzne 100%; 9) okładziny z płytek 100%; 10) windy 100%; 11) elewacja 100%; 12) drogi, chodniki, trawniki 100%.	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Dopuszczenie waloryzacji ceny może wystąpić jedynie w przypadku: - W razie zmiany stawki należnego podatku VAT od ceny bądź części ceny Lokalu mieszkalnego, nastąpi odpowiednia zmiana ceny brutto Lokalu mieszkalnego, a Nabywcy przysługuje uprawnienie do odstąpienia od Umowy w ciągu 30 (trzydziestu) dni od daty poinformowania go przez Dewelopera o zmianie ceny Lokalu mieszkalnego	

	- Strony ustalają, że jeżeli wobec uwarunkowań technologicznych nastąpi zmiana powierzchni Lokalu mieszkalnego do +/-2%, cena Lokalu mieszkalnego określona w Umowie deweloperskiej nie ulegnie zmianie, zaś Nabywcy przysługuje uprawnienie do odstąpienia od Umowy w ciągu 30 (trzydziestu) dni od daty poinformowania go przez Dewelopera o zmianie powierzchni Lokalu mieszkalnego. - Nabywca może wprowadzić zmiany w układzie ścian działowych, w rozmieszczeniu punktów instalacji elektrycznej i w ustawieniu podejść do urządzeń sanitarnych w Lokalu - w terminie wskazanym przez Dewelopera, a Deweloper zobowiązuje się do wykonania robót zamiennych i dodatkowych według wskazań Nabywcy, jeśli spełniają one wymogi obowiązujących warunków technicznych. Jeżeli zmiana usytuowania ścian działowych spowoduje zmianę powierzchni Lokalu mieszkalnego, cena Lokalu mieszkalnego nie ulega zmianie oraz Nabywca akceptuje, iż zmiana powierzchni Lokalu mieszkalnego wynikająca ze zleconych przez Nabywcę zmian usytuowania ścian działowych nie uprawnia Nabywcy do odstąpienia od niniejszej umowy.
--	--

¹⁾ 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. z 2024r. poz. 695) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

* Niepotrzebne skreślić.

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM

Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. 2021 poz 1177) Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5: 1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36; Umowa deweloperska zawiera w szczególności: 1) określenie stron, miejsca i daty zawarcia umowy deweloperskiej; 2) cenę nabycia praw wynikających z umowy deweloperskiej; 3) informację o nieruchomości, na której ma być przeprowadzone przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne, obejmującą informację o powierzchni działki, stanie prawnym nieruchomości, w szczególności oznaczenie właściciela lub użytkownika wieczystego, istniejących na niej obciążeniach hipotecznych i służebnościach; 4) określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego, będącego przedmiotem umowy deweloperskiej, lub budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem tej umowy; 5) określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku; 6) określenie powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper; 7) termin przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej; 8) zobowiązanie nabywcy do spełnienia świadczenia pieniężnego wynikającego z umowy deweloperskiej; 9) wysokość, terminy i sposób dokonywania wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy, zgodnie z zasadami określonymi w art. 8; 10) informacje dotyczące: a) mieszkaniowego rachunku powierniczego, w szczególności nazwę banku, numer rachunku, zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunku oraz informację o kosztach prowadzenia rachunku, b) naliczania i przekazywania składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny; 11) numer pozwolenia na budowę, oznaczenie organu, który je wydał, oraz informację, czy jest ostateczne lub czy zostało zaskarżone, albo numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ; 12) termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego; 13) określenie warunków odstąpienia od umowy deweloperskiej, o których mowa w art. 43, a także warunków zwrotu środków pieniężnych wpłaconych przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w razie skorzystania z tego prawa; 14) określenie wysokości odsetek i kar umownych dla stron umowy deweloperskiej, jeżeli strony to przewidziały; 15) wskazanie sposobu pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego; 16) oświadczenie nabywcy o odbiorze prospektu informacyjnego wraz z załącznikami i zapoznaniu się przez nabywcę z ich treścią oraz poinformowaniu nabywcy przez dewelopera o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa z dokumentami, o których mowa w art. 26 ust. 1 i 2; 17) termin i sposób zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego oraz termin odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego; 18) informację o zgodzie lub zobowiązaniu do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1; 19) zobowiązanie dewelopera do wybudowania budynku oraz ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę albo przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych; 20) informację o zawarciu umowy rezerwacyjnej i wysokości opłaty rezerwacyjnej albo o braku takiej umowy. 2. W przypadku zmian, które zostały wprowadzone przez dewelopera w treści prospektu informacyjnego lub jego załącznikach w czasie między doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z
---	--

załącznikami a zawarciem umowy deweloperskiej, w treści umowy deweloperskiej postanowienia wynikające z tych zmian podkreśla się wyraźnie w sposób jednoznaczny i widoczny. 3. Zmiany w treści umowy deweloperskiej, o których mowa w ust. 2, wiązą nabywcę tylko wtedy, gdy wyraził zgodę na włączenie ich do treści umowy. 4. Umowa dotycząca lokalu użytkowego, o której mowa w art. 2 ust. 2, zawiera w szczególności: 1) określenie stron, miejsca i daty zawarcia umowy; 2) cenę nabycia prawa wynikającego z umowy; 3) określenie położenia oraz istotnych cech lokalu użytkowego będącego przedmiotem umowy; 4) określenie powierzchni lokalu użytkowego i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper; 5) termin przeniesienia na nabywcę prawa wynikającego z umowy; 6) zobowiązanie nabywcy do spełnienia świadczenia pieniężnego wynikającego z umowy; 7) wysokość, terminy i sposób dokonywania wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy, zgodnie z zasadami określonymi w art. 8; 8) termin i sposób zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu użytkowego oraz termin odbioru lokalu użytkowego; 9) informację o zgodzie lub zobowiązaniu do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 2; 10) zobowiązanie dewelopera do: a) wybudowania budynku i przeniesienia własności lokalu użytkowego, b) przeniesienia własności lokalu użytkowego, c) wybudowania budynku i przeniesienia ułamkowej części własności lokalu użytkowego, d) przeniesienia ułamkowej części własności lokalu użytkowego; 11) odpowiednio postanowienia, o których mowa w ust. 1 pkt 3, 5, 10–12 i 14–16. 5. Do umowy dotyczącej lokalu użytkowego, o której mowa w art. 2 ust. 2, stosuje się odpowiednio przepisy ust. 2 i 3.

Umowy, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, zawierają w szczególności: 1) określenie stron, miejsca i daty zawarcia umowy; 2) cenę nabycia praw wynikających z umowy; 3) zobowiązanie dewelopera do: a) ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę albo b) przeniesienia na nabywcę własności lokalu mieszkalnego oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu, albo c) przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności tej nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych; 4) zobowiązanie nabywcy do spełnienia świadczenia pieniężnego wynikającego z umowy; 5) termin przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy; 6) datę uprawnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie – w przypadku umowy zawierającej zobowiązania, o których mowa w pkt 3 lit. a oraz b; 7) wskazanie dnia, z upływem którego minął termin na wniesienie sprzeciwu przez organ nadzoru budowlanego do zawiadomienia o zakończeniu budowy – w przypadku umowy zawierającej zobowiązanie, o którym mowa w pkt 3 lit. c; 8) datę wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu – w przypadku umowy zawierającej zobowiązanie, o którym mowa w pkt 3 lit. a oraz b; 9) datę ustanowienia odrębnej własności lokalu – w przypadku umowy zawierającej zobowiązanie, o którym mowa w pkt 3 lit. b; 10) odpowiednio postanowienia, o których mowa w art. 35 ust. 1 pkt 3–6, 9–18 i 20. 2. Do umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, stosuje się odpowiednio przepisy art. 35 ust. 2 i 3. 3. Do umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2, zawartej wraz z jedną z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, stosuje się przepisy art. 35 ust. 4.

Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5: 1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2; 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie wynikającym z tych umów; 7) w przypadku gdy deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1; 8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2; 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie; 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15; 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe. 2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1–5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3. 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 60 dni od dnia jej

zawarcia. 6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1. 7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. 8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. Zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. 2021 poz. 1177) Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5:

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

1) określenie stron, miejsca i daty zawarcia umowy deweloperskiej; 2) cenę nabycia praw wynikających z umowy deweloperskiej; 3) informację o nieruchomości, na której ma być przeprowadzone przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne, obejmującą informację o powierzchni działki, stanie prawnym nieruchomości, w szczególności oznaczenie właściciela lub użytkownika wieczystego, istniejących na niej obciążeniach hipotecznych i służebnościach; 4) określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego, będącego przedmiotem umowy deweloperskiej, lub budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem tej umowy; 5) określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku; 6) określenie powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper; 7) termin przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej; 8) zobowiązanie nabywcy do spełnienia świadczenia pieniężnego wynikającego z umowy deweloperskiej; 9) wysokość, terminy i sposób dokonywania wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy, zgodnie z zasadami określonymi w art. 8; 10) informacje dotyczące: a) mieszkaniowego rachunku powierniczego, w szczególności nazwę banku, numer rachunku, zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunku oraz informację o kosztach prowadzenia rachunku, b) naliczania i przekazywania składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny; 11) numer pozwolenia na budowę, oznaczenie organu, który je wydał, oraz informację, czy jest ostateczne lub czy zostało zaskarżone, albo numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ; 12) termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego; 13) określenie warunków odstąpienia od umowy deweloperskiej, o których mowa w art. 43, a także warunków zwrotu środków pieniężnych wpłaconych przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w razie skorzystania z tego prawa; 14) określenie wysokości odsetek i kar umownych dla stron umowy deweloperskiej, jeżeli strony to przewidziały; 15) wskazanie sposobu pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego; 16) oświadczenie nabywcy o odbiorze prospektu informacyjnego wraz z załącznikami i zapoznaniu się przez nabywcę z ich treścią oraz poinformowaniu nabywcy przez dewelopera o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa z dokumentami, o których mowa w art. 26 ust. 1 i 2; 17) termin i sposób zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego oraz termin odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego; 18) informację o zgodzie lub zobowiązaniu do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1; 19) zobowiązanie dewelopera do wybudowania budynku oraz ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę albo przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomością lub przeniesienia ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych; 20) informację o zawarciu umowy rezerwacyjnej i wysokości opłaty rezerwacyjnej albo o braku takiej umowy. 2. W przypadku zmian, które zostały wprowadzone przez dewelopera w treści prospektu informacyjnego lub jego załącznikach w czasie między doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami a zawarciem umowy deweloperskiej, w treści umowy deweloperskiej postanowienia wynikające z tych zmian podkreśla się wyraźnie w sposób jednoznaczny i widoczny. 3. Zmiany w treści umowy deweloperskiej, o których mowa w ust. 2, wiążą nabywcę tylko wtedy, gdy wyraził zgodę na włączenie ich do treści umowy. 4. Umowa dotycząca lokalu użytkowego, o której mowa w art. 2 ust. 2, zawiera w szczególności: 1) określenie stron, miejsca i daty zawarcia umowy; 2) cenę nabycia prawa wynikającego z umowy; 3) określenie położenia oraz istotnych cech lokalu użytkowego będącego przedmiotem umowy; 4) określenie powierzchni lokalu użytkowego i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper; 5) termin przeniesienia na nabywcę prawa wynikającego z umowy; 6) zobowiązanie nabywcy do spełnienia świadczenia pieniężnego wynikającego z umowy; 7) wysokość, terminy i sposób dokonywania wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy, zgodnie z zasadami określonymi w art. 8; 8) termin i sposób zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu użytkowego oraz termin odbioru lokalu użytkowego; 9) informację o zgodzie lub zobowiązaniu do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 2; 10) zobowiązanie dewelopera do: a) wybudowania budynku i przeniesienia własności lokalu użytkowego, b) przeniesienia własności lokalu użytkowego, c)

wybudowania budynku i przeniesienia ułamkowej części własności lokalu użytkowego, d) przeniesienia ułamkowej części własności lokalu użytkowego;

11) odpowiednio postanowienia, o których mowa w ust. 1 pkt 3, 5, 10–12 i 14–16. 5. Do umowy dotyczącej lokalu użytkowego, o której mowa w art. 2 ust. 2, stosuje się odpowiednio przepisy ust. 2 i 3.

Umowy, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, zawierają w szczególności: 1) określenie stron, miejsca i daty zawarcia umowy; 2) cenę nabycia praw wynikających z umowy; 3) zobowiązanie dewelopera do: a) ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę albo b) przeniesienia na nabywcę własności lokalu mieszkalnego oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu, albo c) przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności tej nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych; 4) zobowiązanie nabywcy do spełnienia świadczenia pieniężnego wynikającego z umowy; 5) termin przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy; 6) datę uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie – w przypadku umowy zawierającej zobowiązania, o których mowa w pkt 3 lit. a oraz b; 7) wskazanie dnia, z upływem którego minął termin na wniesienie sprzeciwu przez organ nadzoru budowlanego do zawiadomienia o zakończeniu budowy – w przypadku umowy zawierającej zobowiązanie, o którym mowa w pkt 3 lit. c; 8) datę wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu – w przypadku umowy zawierającej zobowiązanie, o którym mowa w pkt 3 lit. a oraz b; 9) datę ustanowienia odrębnej własności lokalu – w przypadku umowy zawierającej zobowiązanie, o którym mowa w pkt 3 lit. b; 10) odpowiednio postanowienia, o których mowa w art. 35 ust. 1 pkt 3–6, 9–18 i 20. 2. Do umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, stosuje się odpowiednio przepisy art. 35 ust. 2 i 3. 3. Do umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2, zawartej wraz z jedną z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, stosuje się przepisy art. 35 ust. 4.

Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5: 1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2; 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie wynikającym z tych umów; 7) w przypadku gdy deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1; 8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2; 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie; 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15; 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe. 2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1–5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3. 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. 6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1. 7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. 8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej

	1. Zgodnie z Umową o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej, zgodnie z art. 43 ustawy, przez jedną ze stron tej umowy, Bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki z tytułu dokonywanych wpłat, pomniejszone o udział przypisany danemu nabywcy w wypłatach dokonanych na rzecz dewelopera, zgodnie z prowadzoną w banku ewidencji wpłat i wypłat na koncie ewidencyjnym, bez żadnych potrąceń, kar umownych i innych należności zastrzeżonych w tej umowie, niezwłocznie po przedłożeniu przez nabywcę dokumentów, o których mowa w § 8 ust. 2 albo 3. 2. Gdy nabywca odstąpi od umowy deweloperskiej, na podstawie art. 43 ust. 1 ustawy, ma obowiązek przedstawić: 1) dokument tożsamości; 2) oświadczenie o odstąpieniu od tej umowy we właściwej formie wraz z podaniem podstawy odstąpienia, zgodę nabywcy na wykreślenie roszczenia, o którym mowa w art. 38 ust. 2 ustawy w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi lub oświadczenie nabywcy, że nie złożono wniosku o wpis tego roszczenia do księgi wieczystej; 3) oryginał lub poświadczony notarialnie dowód doręczenia deweloperowi oświadczenia, o którym mowa w pkt 2; 4) umowę od której odstąpił, jeżeli bank nie znajduje się w jej posiadaniu; 5) pisemne oświadczenie nabywcy, w którym wskazany został numer rachunku bankowego nabywcy (cesjonariusza), na który mają być przekazane środki wpłacone przez tego nabywcę na rachunek za pośrednictwem konta ewidencyjnego. 3. Gdy deweloper odstąpi od umowy deweloperskiej, na podstawie art. 43 ustawy, wraz z dyspozycją wypłaty nabywca ma obowiązek przedstawić: 1) dokument tożsamości; 2) oświadczenie dewelopera o odstąpieniu od tej umowy we właściwej formie wraz z podaniem podstawy odstąpienia; 3) umowę od której odstąpił deweloper jeżeli bank nie znajduje się w jej posiadaniu; 4) oświadczenie nabywcy, o którym mowa w § 8 ust. 2 pkt. 5 Umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. 4. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, deweloper i nabywca przedstawiają zgodne oświadczenie woli (porozumienie) o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku przez nabywcę i zaewidencjonowanych na koncie ewidencyjnym. Wraz z dyspozycją wypłaty nabywca lub deweloper ma obowiązek przedstawić dokument tożsamości. 5. Bank wypłaca środki zgromadzone na rachunku w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń woli oraz dokumentów, o których mowa w § 8 ust. 2 albo 3 albo 4 Umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.
--	--

INNE INFORMACJE ⁴⁴⁾

I. Informacja:

1) o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;

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

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

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

części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje,

10) pismem Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego w Białymstoku z dnia 26.02.2025 r. znak AB-I.1331.3.2025.OW;

11) pismem Urzędu Miejskiego w Białymstoku Departament Urbanistyki i Architektury z dnia 19.02.2025 r., znak URB-V.1431.9.2025.

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

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Spółdzielczym w Białymstoku, ul. L. Zamenhofska 4, 15-435 Białystok, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

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

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

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

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

– wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,

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



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

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

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

Informacje dodatkowe:

- Deweloper zastrzega sobie prawo do dokonania podziału przedmiotowej Nieruchomości zgodnie z Postanowieniem URB-VII.6724.66.2025 z dnia 20.05.2025r w ten sposób, iż działka nr 146/2 o pow. 0,0348 ha (obręb nr 11 – Śródmieście) zostanie podzielona na działkę nr 146/5 o pow. 0,0029 ha oraz działkę nr 146/6 o pow. 0,0319 ha; działka nr 147/1 o pow. 0,0411 ha (obręb nr 11 – Śródmieście) zostanie podzielona na działkę nr 147/4 o pow. 0,0035 ha oraz działkę nr 147/5 o pow. 0,0376 ha; działka nr 148/1 o pow. 0,0262 ha (obręb nr 11 – Śródmieście) zostanie podzielona na działkę nr 148/3 o pow. 0,0020 ha oraz działkę nr 148/4 o pow. 0,0242 ha; działka nr 150/1 o pow. 0,0386 ha (obręb nr 11 – Śródmieście) zostanie podzielona na działkę nr 150/3 o pow. 0,0025 ha oraz działkę nr 150/4 o pow. 0,0361 ha; Działki nr 146/5 o pow. 0,0029 ha; 147/4 o pow. 0,0035 ha; 148/3 o pow. 0,0020 ha; 150/3 o pow. 0,0025 ha (obręb nr 11 – Śródmieście) w wyniku Postanowienia URB-VII.6724.66.2025 z dnia 20.05.2025r przejdą na własność Gminy Białystok, zostaną odłączone do osobnej Księgi Wieczystej i nie będą stanowiły przedmiotu Umowy deweloperskiej (nie będą wchodzić w skład „Nieruchomości”); co nie wpływa na zmianę ceny za Lokal mieszkalny;

- Deweloper zastrzega sobie prawo do ustanowienia na przedmiotowej Nieruchomości – ograniczonych praw rzeczowych, a to nieodpłatnych służebności gruntowych, na czas nieoznaczony na rzecz każdorazowego właściciela poszczególnych lokali mieszkalnych i niemieskalnych (usługowych) polegających na prawie do wyłącznego, bezterminowego i nieodpłatnego korzystania z miejsc postojowych oraz miejsc postojowych z boksami garażowymi znajdujących się w przedmiotowym budynku w dwukondygnacyjnym garażu G2 w poziomie kondygnacji -1 oraz -2 z obowiązkiem ponoszenia kosztów ich naprawy, konserwacji i bieżącego utrzymania;

- Deweloper zastrzega sobie prawo do ustanowienia na przedmiotowej Nieruchomości - ograniczonych praw rzeczowych, a to nieodpłatnych służebności gruntowych, na czas nieoznaczony, na rzecz każdorazowych właścicieli lokali mieszkalnych, do których przylegają wygradzone tarasy/logie, do których wyjście znajduje się bezpośrednio z danego lokalu, polegające na prawie do wyłącznego, bezterminowego i nieodpłatnego korzystania z takiego tarasu/logii;

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

- Deweloper zastrzega sobie prawo do ustanowienia na przedmiotowej Nieruchomości – ograniczonych praw rzeczowych, a to nieodpłatnych służebności gruntowych na czas nieoznaczony na rzecz każdorazowego właściciela lokali niemieskalnych (usługowych), polegających na prawie do umieszczenia urządzeń klimatyzacyjnych wraz z niezbędnym osprzętem – w miejscu uzgodnionym z autorem projektu architektonicznego, zgodnie z załącznikiem graficznym;

- Deweloper zastrzega sobie prawo do ustanowienia na lokalu niemieskalnym (garażu G1), który będzie usytuowany w przedmiotowym budynku – ograniczonego prawa rzeczowego, a to nieodpłatnej służebności gruntowej, na czas nieoznaczony, na rzecz każdorazowego właściciela lokali niemieskalnych (usługowych), polegającej na prawie umieszczenia urządzeń klimatyzacyjnych wraz z niezbędnym osprzętem - w miejscu uzgodnionym z autorem projektu architektonicznego, zgodnie z załącznikiem graficznym;

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

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

- Deweloper może ustanowić sposób korzystania z nieruchomości wspólnej, w wyniku którego wybrane części nieruchomości wspólnej oddane zostaną do wyłącznego korzystania właścicieli poszczególnych lokali mieszkalnych i niemieszkalnych oraz z lokalami mieszkalnymi i niemieszkalnymi może być związane prawo do wyłącznego użytku części budynku;
- Dewelopera informuje Nabywcę, iż zainstalowanie klimatyzatora dla lokalu mieszkalnego możliwe jest jedynie na płycie balkonu/loggii/tarasu przylegającego do tego lokalu, z odprowadzeniem skroplin do lokalu mieszkalnego; klimatyzator powinien być posadowiony na poziomie posadzki balkonu/loggii/tarasu na własnym fundamencie - bez ingerencji w strop, a górna krawędź klimatyzatora nie może przekraczać poziomu balustrady balkonu/loggii/tarasu, urządzenie klimatyzatora będzie się cechowało odpowiednio niskim poziomem emisji hałasu zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- Deweloper zastrzega sobie prawo do ustanowienia na przedmiotowej Nieruchomości – ograniczonych praw rzeczowych, a to nieodpłatnych służebności gruntowych na czas nieoznaczony na rzecz każdorazowego właściciela lokali niemieszkalnych (usługowych), polegających na prawie do umieszczenia na dachu budynku instalacji antenowej wraz z niezbędnymi urządzeniami, służącej do transmisji danych drogą radiową, z prawem podłączenia do instalacji elektrycznej budynku i zamontowania licznika/podlicznika – z wyłączeniem anten obsługujących telefonię komórkową;

⁴⁴ Sekcja w brzmieniu ustalonym przez art. 43 pkt 14 ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	31.05.2027r.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	kondygnacji naziemnych – 7 kondygnacji podziemnych - 2
	Technologia wykonania	Projektowany budynek jest siedmiokondygnacyjny w kształcie litery C, z obniżeniem części skrzydła wschodniego do pięciu kondygnacji. Budynek posiada dwie kondygnacje podziemne, które stanowią jeden garaż z wewnętrzną pochylnią, natomiast drugi garaż zlokalizowano na poziomie części powierzchni parteru. Pomieszczenia zlokalizowane na parterze budynku od strony otaczających ulic przeznaczone pod lokale usługowo-handlowe. Budynek zaprojektowano w konstrukcji żelbetowej ze stropami żelbetowymi monolitycznymi. Ściany kondygnacji od - 2 do +1 zaprojektowano jako żelbetowe. Szczegółowy opis technologii wykonania: Ściany, słupy: - ściany kondygnacji podziemnych - żelbetowe zbrojone; - ściany zewnętrzne murowane z bloczków silikatowych na zaprawie cementowo-wapiennej - część ścian wewnętrznych części nadziemnej zaprojektowano jako żelbetowe zbrojone

		Stropy żelbetowe monolityczne - ściany klatek schodowych i szybów windowych żelbetowe monolityczne zbrojone lub z pustaków spełniających parametry akustyczne i cieplne Stropy: - w części podziemnej i nadziemnej żelbetowe monolityczne zbrojone. Stropodachy: - nad budynkiem i garażami zewnętrznymi stropodach żelbetowy monolityczny zbrojony.
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Standard prac wykończeniowych: - ściany zewnętrzne tynkowane, częściowo wykończone płytami HPL - ściany klatek schodowych tynkowane, - podłogi korytarzy i schodów klatek schodowych wykończone gresem, - dojścia i dojazdy – polbruk, - teren zielony z nasadzeniami.
	Liczba lokali w budynku	- 63 mieszkania - 6 lokali usługowych
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	- 29 miejsc postojowych na kondygnacji -2 - 24 miejsca postojowe na kondygnacji -1 - 10 miejsc postojowych na kondygnacji 1 (parter)
	Dostępne media w budynku	- woda - energia elektryczna - energia cieplna - internet - telewizja - kanalizacja sanitarna - kanalizacja deszczowa
	Dostęp do drogi publicznej	tak
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego zgodnie z Załącznikiem nr 1 - Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Określenie powierzchni i układu pomieszczeń zgodnie z Załącznikiem nr 1. Standard prac wykończeniowych w garażu: - w garażu na poziomie -2 - posadzka przemysłowa, - w garażu na poziomie -1 oraz na poziomie parteru - beton/strop - ściany żelbetowe nieotynkowane, - stropy żelbetowe, - izolacja cieplna stropu garażu pod częścią mieszkalną wg projektu, - ściany piwnic, boksów garażowych ażurowe, - w piwnicach i garażach mogą występować elementy instalacji technicznej budynku (np. rury instalacji centralnego ogrzewania, rury wodociągowe, wentylacyjne i inne). Standard prac wykończeniowych w mieszkaniach: - ściany działowe bez ościeżnic, - stolarka okienna, - tynki gipsowe ścian i pocienione sufitów, - podłoża betonowe pod posadzki, - podokienniki z konglomeratu, - drzwi wejściowe wzmocnione, - instalacja wewnętrzna centralnego ogrzewania wraz z licznikami ciepła, - instalacja zimnej i ciepłej wody, bez rur odpływowych, z licznikami, bez urządzeń - prowadzona natynkowo, - piony kanalizacyjne z trójnikami przygotowanymi do podłączenia odpływów, - wewnętrzna instalacja elektryczna do montażu kuchenki elektrycznej (bez kuchenki elektrycznej), - wewnętrzne instalacje elektryczne, - wewnętrzna instalacja telewizyjna, internetowa, - wentylacja mechaniczna wywiewna mieszkań typu Helios - instalacja domofonowa, - ściany komórek ażurowe, - w komórce mogą występować elementy instalacji technicznej budynku (np. rury instalacji centralnego ogrzewania, rury wodociągowe, wentylacyjne i inne).	

Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	nie dotyczy
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	nie dotyczy
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	nie dotyczy
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	nie dotyczy

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
 2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
 3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
-