

PROSPEKT INFORMACYJNY

**dla przedsięwzięcia deweloperskiego polegającego na budowie
budynku wielorodzinnego wraz z usługami w części parteru
oznaczonego jako Budynek nr 4 przy ul. rtm. Witolda Pileckiego.**

**Inwestycja:
Cztery Pory Roku - Wiosna**



Adres: działka nr 2017/9, Zambrów

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Miejscowość: Zambrów, data: r.

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Kulesza Development Sp. z o.o. KRS 0001075599	
Adres	Siedziba firmy - główne Biuro Sprzedaży: ul. Gen. Stefana Kosseckiego 1/Lu2 18-300 Zambrów	
Numer NIP i REGON	7231638060	385862111
Numer telefonu	+48 570 820 854	
Adres poczty elektronicznej	biuro@kuleszadevelopment.pl	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.kuleszadevelopment.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	Słoneczne Zacisze etap III – Zambrów, ul. rtm. Witolda Pileckiego
Data rozpoczęcia	10.08.2021
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	29.12.2022
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Cztery Pory Roku Jesień – Zambrów, ul. Gen. S. Kosseckiego 1
Data rozpoczęcia	15.02.2022
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	12.10.2023
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Cztery Pory Roku Zima– Zambrów, ul. Gen. S. Kosseckiego 5

Data rozpoczęcia	15.08.2022
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	31.01.2025

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	Deweloper jest właścicielem nieruchomości składającej się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami geodezyjnymi: 412/44 i 2017/9, o łącznej powierzchni 0,3764 ha, położonej w Zambrowie, obręb 0001 Zambrów, powiat zambrowski, województwo podlaskie; wyżej opisana działka oznaczona numerem geodezyjnym 2017/9 zostanie podzielona zgodnie ze wstępnym projektem podziału na działki oznaczone projektowanymi numerami 2017/11 i 2017/12 i <u>na nowopowstałej działce oznaczonej projektowanym numerem 2017/12 o powierzchni około 0,1546 ha, która zostanie odłączona z księgi wieczystej LM1Z/00036877/0 do osobnej księgi wieczystej, zwanej dalej jako „Nieruchomość” w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego jest realizowany budynek mieszkalny wielorodzinny oznaczony jako Budynek „4” przy ulicy rtm. Witolda Pileckiego w Zambrowie;</u> działka oznaczona projektowanym numerem 2017/11 oraz działka numer 412/44, o łącznej powierzchni około 0,2218 ha pozostaną w księdze wieczystej LM1Z/00036877/0 i <u>nie będą</u> stanowiły przedmiotu Umowy deweloperskiej.	
Numer księgi wieczystej	LM1Z/00036877/0	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak istniejących obciążeń hipotecznych nieruchomości lub wniosków o ich wpis w dziale IV księgi wieczystej	
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	Przeznaczenie działek przyległych bezpośrednio: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz wielorodzinna. Brak stref ochronnych. Brak obiektów podlegających ochronie konserwatora zabytków. Brak obiektów generujących uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem	Plan ogólny gminy	Na dzień 29.10.2025 r. nie ustalono Planu Ogólnego Gminy.

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.

deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Na dzień 29.10.2025r. brak obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
	Miejscowy plan odbudowy	Brak miejscowego planu odbudowy.
	Inne ⁴	Nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Nie dotyczy
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie dotyczy
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące zabudowy 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
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Przeznaczenie terenu	1 MW (Uchwała Nr 21/V/07 z dnia 2007-02-27) Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna MWn (Uchwała Nr 117/XVIII/2000 z dnia 2000-05-30)

⁴ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie:

Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji; w przypadku studium – link do strony internetowej, na której jest zamieszczone, link do geoportalu, na którym przedstawiono granice ustaleń aktu

1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (Centralny Port Komunikacyjny),

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.

dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵		Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 1 MNj (Uchwała Nr 256/XXXIX/98 z dnia 1998-06-17) Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 2 MNj (Uchwała Nr 256/XXXIX/98 z dnia 1998-06-17) Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	Maksymalna intensywność zabudowy	1 MW (Uchwała Nr 21/V/07 z dnia 2007-02-27) Nie ustalono MWn (Uchwała Nr 117/XVIII/2000 z dnia 2000-05-30) 0,8 1 MNj (Uchwała Nr 256/XXXIX/98 z dnia 1998-06-17) Nie ustalono 2 MNj (Uchwała Nr 256/XXXIX/98 z dnia 1998-06-17) Nie ustalono
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	1 MW (Uchwała Nr 21/V/07 z dnia 2007-02-27) Nie ustalono MWn (Uchwała Nr 117/XVIII/2000 z dnia 2000-05-30) 05 - 0,8 1 MNj (Uchwała Nr 256/XXXIX/98 z dnia 1998-06-17) Nie ustalono 2 MNj (Uchwała Nr 256/XXXIX/98 z dnia 1998-06-17) Nie ustalono
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	1 MW (Uchwała Nr 21/V/07 z dnia 2007-02-27) 50% MWn (Uchwała Nr 117/XVIII/2000 z dnia 2000-05-30) Nie ustalono 1 MNj (Uchwała Nr 256/XXXIX/98 z dnia 1998-06-17) Nie ustalono 2 MNj (Uchwała Nr 256/XXXIX/98 z dnia 1998-06-17) Nie ustalono
	Maksymalna wysokość zabudowy	1 MW (Uchwała Nr 21/V/07 z dnia 2007-02-27) Ilość kondygnacji nadziemnych do 5 włącznie MWn (Uchwała Nr 117/XVIII/2000 z dnia 2000-05-30) Ilość kondygnacji nadziemnych do 4 włącznie 1 MNj (Uchwała Nr 256/XXXIX/98 z dnia 1998-06-17) Ilość kondygnacji do 3 włącznie w tym poddasze użytkowe 2 MNj (Uchwała Nr 256/XXXIX/98 z dnia 1998-06-17) Ilość kondygnacji do 3 włącznie w tym poddasze użytkowe
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	1 MW (Uchwała Nr 21/V/07 z dnia 2007-02-27) Nie mniej niż 25% MWn (Uchwała Nr 117/XVIII/2000 z dnia 2000-05-30) Nie ustalono 1 MNj (Uchwała Nr 256/XXXIX/98 z dnia 1998-06-17) Nie ustalono 2 MNj (Uchwała Nr 256/XXXIX/98 z dnia 1998-06-17) Nie ustalono
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1 MW (Uchwała Nr 21/V/07 z dnia 2007-02-27) 1 miejsce parkingowe lub garażowe na 1 mieszkanie MWn (Uchwała Nr 117/XVIII/2000 z dnia 2000-05-30) 1 stanowisko postojowe na jedno mieszkanie 1 MNj (Uchwała Nr 256/XXXIX/98 z dnia 1998-06-17) Nie ustalono 2 MNj (Uchwała Nr 256/XXXIX/98 z dnia 1998-06-17) Nie ustalono
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	

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

objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Gabaryty	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (głównej kalenicy) – max 18,5m; Szerokość elewacji frontowej – od 12,0m do 60,0m; Wysokość budynku – max. VI kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem garaży w części podziemnej.
	Forma architektoniczna	Kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki – nie ustala się; Geometria dachu – dach płaski (stropodach) o kącie nachylenia połaci dachowej od 0st. do 5st.
	Usytuowanie linii zabudowy	Nieprzekraczalna linia zabudowy – 14,0 m od granicy pasa drogowego ul. Rtm. Witolda Pileckiego; Nieprzekraczalna linia zabudowy – 5,5 m od granicy pasa drogowego ul. Gen. S. Kosseckiego.
	Intensywność wykorzystania terenu	Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do terenu objętego liniami rozgraniczającymi teren inwestycji – 28%.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Teren inwestycji nie jest położony w obszarze objętym jakąkolwiek prawną formą ochrony przyrody.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie ustalono.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Teren inwestycji nie jest położony w obszarze objętym jakąkolwiek prawną formą ochrony dóbr kultury współczesnej.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie ustalono.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Projektowanymi zjazdami publicznymi z ul. Rtm. Witolda Pileckiego oraz Gen. S. Kosseckiego jako wjazd od strony ul. Gen. S. Kosseckiego bez możliwości wyjazdu.

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	- miejsca parkingowe w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe lub garażowe na 1 mieszkanie, - sposób zaopatrzenia w wodę – z istniejącego wodociągu przebiegającego przez wnioskowany teren na warunkach określonych przez Zambrowskie Ciepłownictwo i Wodociągi Sp. z o.o., - sposób odprowadzenia ścieków bytowych - do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Rtm. Witolda Pileckiego na warunkach określonych przez Zambrowskie Ciepłownictwo i Wodociągi Sp. z o.o., - zaopatrzenia w energię elektryczną – z linii energetycznych na warunkach określonych przez PGE Dystrybucja S.A., Oddział Białystok, Rejon Energetyczny Łomża, - zaopatrzenie w energię ciepłą – z istniejącej sieci ciepłowniczej na warunkach określonych przez Zambrowskie Ciepłownictwo i Wodociągi Sp. z o.o., - odprowadzanie wód opadowych – w maksymalnej ilości 15dm3/sek. do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej w ul. Rtm. Witolda Pileckiego na warunkach określonych przez właściciela sieci. Pozostałą ilość wód opadowych zagospodarować we własnym zakresie zgodnie z przepisami odrębnymi. Zastosować separator substancji ropopochodnych oraz osadnik zlokalizowane na działkach inwestora, - sposób gospodarowania odpadami - odpady stałe gromadzone w pojemnikach zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Zambrów.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Min. 25%.
	Nadziemna intensywność zabudowy	Nie ustalono.
	Wysokość zabudowy	Wysokość budynku – max. VI kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem garaży w części podziemnej. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (głównej kalenicy) – max 18,5m.
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Brak
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak
	miejscowych planach odbudowy	Brak
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	

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

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Przebudowa drogi ul. Białostockiej w Zambrowie.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU

Czy jest pozwolenie na budowę	Tak
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	Tak
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	Nie
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 187/2025 wydana z upoważnienia Starosty Zambrowskiego w dniu 20 listopada 2025 roku, AB.6740.224.2025
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 2021r. poz. 2351 z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy	01.04.2027r.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie prac budowlanych: 24.11.2025r. Zakończenie prac budowlanych: 01.04.2027r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Zgodnie z załącznikiem 1 do niniejszego prospektu.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa została policzona wg PN-ISO 9836:2022-07, w stanie wykończonym. Każdy lokal mieszkalny ma policzoną oddzielnie powierzchnię.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne + wpłaty na rachunek powierniczy – 100%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷	0,45 proc. od wpłaty na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, iż dla opisanego w §2 ust. 1 Umowy deweloperskiej przedsięwzięcia deweloperskiego został założony zgodnie z Ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszem Gwarancyjnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 1177) - Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy nr, prowadzony zgodnie z Umową o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego zawartą pomiędzy	

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

	Spółdzielczym Bankiem Rozwoju z siedzibą w Szepietowie, Oddział w Białymstoku, zwanym dalej Bankiem, a Deweloperem, dniar., która to Umowa jest dostępna do wglądu Nabywcy w siedzibie Dewelopera. Przedstawiciel Dewelopera informuje, iż zgodnie z zasadą, Bank prowadzący Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy zobowiązuje się względem Dewelopera do przyjmowania i przechowywania środków pieniężnych wpłaconych przez Nabywców lokali mieszkalnych oraz realizacji dyspozycji Dewelopera wypłat tych środków lub ich zwrotu Nabywcom. Deweloper zobowiązuje się dysponować środkami wypłacanymi z Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego wyłącznie w celu realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego. W celu dysponowania powyższymi środkami Deweloper składa w Banku dyspozycję wypłaty środków pieniężnych wraz z oświadczeniami. Bank przed dokonaniem wypłaty środków pieniężnych z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz Dewelopera, dokonuje kontroli zakończenia etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, za który ma być dokonana wypłata. Kontrola zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego dokonywana jest przez wyznaczoną przez Bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy i jego porównania z rzeczywistym stanem budowy. W przypadku, gdy kontrola zakończenia etapu przedsięwzięcia deweloperskiego dała wynik negatywny, Bank w terminie 5 dni roboczych informuje Dewelopera o odmowie dokonania wypłaty wraz ze wskazaniem przyczyn. Wypłata środków z Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego następuje po stwierdzeniu przez Bank zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, opisanego szczegółowo w §2 ust. 1 Umowy deweloperskiej, zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego, opisanym szczegółowo w §2 ust. 1 Umowy deweloperskiej - na rachunek Dewelopera, w terminie 5 dni roboczych od dnia otrzymania raportu kontroli. Wypłaty będą dokonywane w kwotach stanowiących procent ceny domu jednorodzinnego, odpowiadający procentowi kosztów realizacji danego Etapu przedsięwzięcia deweloperskiego. Opłatę miesięczną za prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego oraz pozostałe opłaty związane z prowadzeniem tego rachunku ponosi Deweloper. Koszty otwarcia i prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego nie obciążają Nabywcy.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Spółdzielczy Bank Rozwoju z siedzibą w Szepietowie Oddział w Białymstoku Al. Jana Pawła II 59 15-704 Białystok
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	I etap - do dnia 17.11.2025r.- 10 %: 100% - zakup działki 100% - uzyskanie pozwolenia na budowę II etap - do dnia 01.12.2025r. - 10 %: 100% - zagospodarowanie placu budowy 100% - wykopy ziemne 50% - wykonanie ścian kondygnacji -1 III etap - do dnia 01.02.2026r. - 10 %:

	100% - wykonanie ścian kondygnacji -1 50% - wykonanie ścian parteru IV etap - do dnia 01.04.2026r. - 10 %: 100% - wykonanie ścian parteru 100% - wykonanie ścian I piętra 50% - wykonanie ścian II piętra V etap - do dnia 01.06.2026r. - 10 %: 100% - wykonanie ścian II piętra 100% - wykonanie ścian III piętra 50% - wykonanie ścian IV piętra 25% - ściany działowe VI etap – do dnia 01.08.2026r. - 10 %: 100% - wykonanie ścian IV piętra 100% - wykonanie ścian V piętra 50% - ściany działowe 25% - instalacje sanitarne 25% - instalacje elektryczne wewnętrzne VII etap – do dnia 01.10.2026r. – 10 %: 100% - ściany działowe 50% - stolarka okienna PCV 50% - instalacje sanitarne 50% - instalacje elektryczne wewnętrzne VIII etap – do dnia 01.12.2026r. – 10 %: 100% - stolarka okienna PCV 25% - podkład pod posadzki 50% - wykonanie elewacji 50% - tynki wewnętrzne 75% - instalacje sanitarne 75% - instalacje elektryczne wewnętrzne IX etap – do dnia 01.02.2027r. – 10 %: 75% - podkład pod posadzki 75% - wykonanie elewacji 100% - tynki wewnętrzne 100% - węzeł CO 100% - balustrady balkonów 100% - instalacje elektryczne wewnętrzne 100% - instalacje sanitarne X etap – do dnia 01.04.2027r. – 10 %: 100% - podkład pod posadzki 100% - stolarka drzwiowa 100% - wykonanie elewacji 100% - zagospodarowanie terenu 100% - oznakowanie administracyjne 100% - instalacje elektryczne zewnętrzne 100% - zakończenie budowy Dokonanie zgłoszenia zakończenia budowy. Odbiór i brak zastrzeżeń o zakończonej inwestycji przez nadzór budowlany.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Deweloper nie dopuszcza waloryzacji ceny, a na wysokość ostatecznej ceny mogą mieć wpływ wyłącznie: 1. różnice obmiarowe pomiędzy powierzchnią projektowaną, a powierzchnią rzeczywistą, określoną w inwentaryzacji powykonawczej – w przypadku wystąpienia takich różnic, cena sprzedaży ulegnie odpowiedniej zmianie (zostanie zmniejszona) zgodnie z zasadami określonymi w § 6 ust. 2 umowy deweloperskiej; 2. zmiana stawki podatku VAT w trakcie obowiązywania umowy, a dotycząca jej przedmiotu – w przypadku zmiany stawki podatku VAT, cena sprzedaży ulegnie odpowiedniej zmianie (zostanie zwiększona lub zmniejszona) zgodnie z zasadami określonymi w § 6 ust. 3 umowy deweloperskiej.

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 załączników 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.

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 zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1;

8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2;

9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie;

10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11;

11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15;

12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1–5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3.

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1.

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 §6 ust.2 pkt 3) i §6 ust.3 umowy deweloperskiej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej: 1) w ciągu 30 dni, od dnia powiadomienia przez Dewelopera o zmianie powierzchni Domu jednorodzinnego powyżej +/- 2%. 2) w ciągu 30 dni od daty poinformowania przez Dewelopera o zmianie ceny, wynikającej ze zmiany przepisów podatkowych, mających wpływ na wysokość ceny ustalonej w umowie deweloperskiej.
--	--

INNE INFORMACJE

I. Informacja:

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

Deweloper informuje, że:

- przedsięwzięcie deweloperskie pn. „Cztery Pory Roku - Zima” nie jest kredytowane oraz nie istnieją jakiegokolwiek wierzytelności i obciążenia hipoteczne, które wymagałyby uzyskania zgody banku lub innego wierzyciela hipotecznego, o których mowa w art. 25 Ustawy. W przypadku ustanowienia przez bank zabezpieczenia kredytu na hipotecę nieruchomości, na której jest realizowane przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część - bank wystawi oświadczenie o wyrażeniu zgody na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiąże się do udzielenia takiej zgody.

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

- aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 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;
- 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;
- sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- projektem budowlanym;
- decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- dokumentem potwierdzającym:
 - zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,

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

Deweloper informuje, że z dokumentami 1-9 można się zapoznać pod adresem: 18-300 Zambrów, ul. Gen. S. Kosseckiego 1/LU2.

III. Informacja:

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

- znak słowny (numer prawa wyłącznego R.207616) – Spółdzielczy Bank Rozwoju
- znak słowny (numer prawa wyłącznego R.207574) – SBR Bank

- znak graficzny (numer prawa wyłącznego R.208375) –



- znak graficzny (numer prawa wyłącznego R.301885) –



- znak graficzny (numer prawa wyłącznego R.207010) –



- znak graficzny (numer prawa wyłącznego R.207011) –



- znak graficzny (numer prawa wyłącznego R.207615) –



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 2022 r. poz. 2324, 2339, 2640 i 2707 oraz z 2023 r. poz. 180, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843).

Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10

czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

IV. Informacja dotycząca odbioru lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz zgłaszania wad zgodna z Ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Art. 41. 1. Przeniesienie na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, jest poprzedzone odbiorem lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego przez nabywcę. Odbiór ten następuje odpowiednio po uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy domu jednorodzinnego przy braku sprzeciwu ze strony tego organu.

2. Odbiór, o którym mowa w ust. 1, jest dokonywany w obecności nabywcy.

3. Z odbioru, o którym mowa w ust. 1, sporządza się protokół, do którego nabywca może zgłosić wady lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego. W protokole odnotowuje się również odmowę dokonania odbioru przez nabywcę w przypadku stwierdzenia wady istotnej, uznanie wady istotnej przez dewelopera albo odmowę uznania wady istotnej przez dewelopera.

4. Deweloper jest obowiązany w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 3, przekazać nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku:

1) informację o uznaniu wad albo

2) oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o przyczynach tej odmowy.

5. Jeżeli deweloper nie poinformuje nabywcy o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w terminie, o którym mowa w ust. 4, uważa się, że uznał wady.

6. Deweloper jest obowiązany w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 3, usunąć uznane wady lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego.

7. Jeżeli deweloper, mimo zachowania należytej staranności, nie usunie wad w terminie, o którym mowa w ust. 6, wskazuje inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla nabywcy.

8. Jeżeli deweloper nie usunie wad w terminie wskazanym na podstawie ust. 7 albo nie wskaże takiego terminu, nabywca wyznacza deweloperowi nowy termin na usunięcie wad. Po bezskutecznym upływie tego terminu nabywca może usunąć wady na koszt dewelopera.

9. Nabywca może odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny posiada wadę istotną i jednocześnie deweloper odmówi uznania jej w protokole, o którym mowa w ust. 3.

10. Odmowa dokonania odbioru, o której mowa w ust. 9, nie ma wpływu na bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3.

11. W przypadku uznania przez dewelopera wady istotnej w protokole, o którym mowa w ust. 3, stosuje się przepisy ust. 6–8, z tym że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej nabywca może odstąpić od umowy.

12. W przypadku odmowy dokonania odbioru ze względu na wadę istotną strony ustalają nowy termin odbioru umożliwiający deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego odbioru. Do powtórnego odbioru stosuje się przepisy ust. 2–9.

13. Odmowa dokonania odbioru ze względu na wadę istotną w ramach powtórnego odbioru wymaga przedstawienia

przez nabywcę opinii rzeczoznawcy budowlanego. Nabywca występuje z wnioskiem o wydanie opinii przez rzeczoznawcę budowlanego w terminie miesiąca od dnia odmowy.

14. Bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3, ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez nabywcę deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego, o której mowa w ust. 13.

15. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii, o której mowa w ust. 13, istnienia wady istotnej nabywca może odstąpić od umowy.

16. W przypadku nie stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości nabywcę.
17. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości dewelopera.
18. Rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między deweloperem a nabywcą następuje najpóźniej w dniu zawarcia umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.
19. Jeżeli wada lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego zostanie stwierdzona przez nabywcę w okresie od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 3, do dnia zawarcia z deweloperem umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nabywca może zgłosić taką wadę deweloperowi. Przepisy ust. 4–8 stosuje się odpowiednio, z tym że bieg terminów, o których mowa w ust. 4 i 6, rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego	Cena lokalu mieszkalnego: PLN (słownie: złotych 00/100, zawiera 8% podatku VAT).
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego	Pow. użytkowa lokalu mieszkalnego m ²
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego	Cena za m ² lokalu mieszkalnego – zł/m ² (zawiera 8% podatku VAT).
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 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	29.10.2027r.

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 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	liczba kondygnacji	6 kondygnacji naziemnych i 1 kondygnacja podziemna
	technologia wykonania	Dane konstrukcyjne: - ławy i stopy fundamentowe – żelbetowe; - konstrukcja ścian murowana lub żelbetowa, stropy monolityczne.
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Teren wokół budynku: - system kontroli dostępu do budynku – domofonowy; - dostęp do budynku i urządzeń z nimi związanych utwardzonymi dojazdami i dojściami; - lampy zewnętrzne oświetleniowe. Klatki schodowe, korytarze: - drzwi wejściowe aluminiowe; - skrzynki na listy; - oprawy oświetleniowe; - ściany i sufity tynki gipsowe kat. III lub równoważne; - okładziny podłogi – płytki ceramiczne lub równoważne; - winda. Elementy zewnętrzne budynku: - izolacja termiczna ścian zewnętrznych – w systemie BSO; - parapety zewnętrzne: metalowe; - stolarka okienna: profile PVC wielokomorowe lub aluminiowe; - balkony: posadzka betonowa; - balustrada: aluminiowa, ze stali nierdzewnej lub stalowa malowana.
	Liczba lokali w budynku	25 lokali mieszkalnych, 3 lokale usługowe
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	18 miejsc postojowych na kondygnacji – I (podział do korzystania z nieruchomości wspólnej) 8 miejsc postojowych zewnętrznych (podział do korzystania z nieruchomości wspólnej)
	Dostępne media w budynku	Energia elektryczna, kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, ogrzewanie miejskie, Internet (światłowód) + TV.
	Dostęp do drogi publicznej	od ul. rtm. Witolda Pileckiego (dwukierunkowo) oraz ul. Gen. Stefana Kosseckiego (jednokierunkowo).
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal Mieszkalny oznaczony numerem , usytuowany jest w budynku na kondygnacji	

Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Lokal Mieszkalny numer, o powierzchni użytkowejm² składa się z następujących pomieszczeń: 1. 2. Do przedmiotowego Lokalu Mieszkalnego przynależy: – komórka lokatorska nr o powierzchni ... m², zlokalizowana na kondygnacji, przedstawiona na załączniku graficznym 3 Każdoczesnemu właścicielowi przedmiotowego Lokalu będzie przysługiwało prawo do wyłącznego korzystania: – z ... miejsce/miejsc postojowego/postojowych znajdujących się na kondygnacji -I, numer ..., przedstawione na załączniku graficznym 4 (na zasadzie podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej). Wykończenie wewnątrz lokalu mieszkalnego: - ściany: tynki gipsowe kat. III lub równoważne; - sufity: tynki gipsowe kat. III lub równoważne; - podłoga pod posadzki: szlichta cementowa; - drzwi wewnętrzne: otwory przygotowane do montażu ościeżnic, bez montażu drzwi wewnętrznych; - drzwi wejściowe: klasy RC2 lub wyższej; - okna: PCV wielokomorowe. Wykończenie wewnątrz komórek lokatorskich: - ściany i sufity: nietynkowane; - drzwi wejściowe: metalowe. Instalacje: - wentylacja mechaniczna; - ogrzewanie: pętle do montażu podejść pod grzejniki lub ogrzewanie podłogowe; zamontowane grzejniki lub ogrzewanie podłogowe; grzejniki ściennie z termostatami - woda z przyłącza wodnego; - kanalizacja sanitarna – z tworzywa PCV; - instalacja wodna: doprowadzona do miejsc przewidzianych na urządzenia sanitarne; - elektryczna – rozprowadzenie instalacji zgodnie z częścią elektryczną projektu budowlanego; - domofonowa – cyfrowa z osprzętem. Wykończenie wewnątrz lokalu usługowego: - ściany: nietynkowane; - sufity: nietynkowane; - podłoga pod posadzki: szlichta cementowa; - drzwi wewnętrzne: otwory przygotowane do montażu ościeżnic, bez montażu drzwi wewnętrznych; - drzwi wejściowe: aluminiowe; - okna: aluminiowe lub PCV wielokomorowe; - wentylacja mechaniczna; - ogrzewanie: pętle do montażu podejść pod grzejniki lub ogrzewanie podłogowe; zamontowane grzejniki lub ogrzewanie podłogowe; grzejniki ściennie z termostatami - woda z przyłącza wodnego; - kanalizacja sanitarna – z tworzywa PCV; - instalacja wodna: doprowadzona do miejsc przewidzianych na urządzenia sanitarne; - elektryczna – rozprowadzenie instalacji do rozdzielni TM (głównej lokalowej).
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. Plan zagospodarowania terenu
2. Karta katalogowa mieszkania
3. Rzut kondygnacji
4. Rzut kondygnacji -I
5. Wstępny projekt podziału nieruchomości
6. Wzór Umowy Deweloperskiej