

PROSPEKT INFORMACYJNY

dla przedsięwzięcia deweloperskiego polegającego na budowie 4 budynków jednorodzinnych (w tym 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych) w zabudowie bliźniaczej oraz 2 budynków jednorodzinnych wolnostojących.

**Inwestycja:
OSIEDLE MIĘDZYLESIE etap 2**



Adres: działki nr 560/9 i 560/10, Olmonty

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	Punkt Sprzedaży: Teren Budowy Osiedle Międzyzlesie 15-603 Olmonty
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	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 INNEGO 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
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Osiedle Międzyzlesie Etap I – Juchnowiec Kościelny, Olmonty

Data rozpoczęcia	01.07.2024
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	15.01.2026

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	<p>* część działki nr 560/10, obręb ewidencyjny: Olmonty oraz działka 560/9 (Nieruchomość drogowa).</p> <p>* działka oznaczona numerem geodezyjnym 560/10 zostanie podzielona, zgodnie ze stanowiącym załącznik do niniejszego prospektu Wstępnym projektem podziału działki Nr 560/10, na nowoprojektowane działki oznaczone na tym załączniku numerami:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 9 o powierzchni około 0,0452 ha, 10 o powierzchni około 0,0285 ha, 11 o powierzchni około 0,0766 ha, 17 o powierzchni około 0,0452 ha, 18 o powierzchni około 0,0285 ha, 19 o powierzchni około 0,0671 ha (zwane dalej jako „Nieruchomość 2”), - 20 o powierzchni około 0,5682 ha, <p>* na nowoprojektowanych działkach numer 9, 10, 11, 17, 18, 19, o łącznej powierzchni około 0,2911 ha (Nieruchomość 2) oraz na działce nr 560/9 o powierzchni 0,0638 ha (Nieruchomość drogowa), jest realizowane przedsięwzięcie deweloperskie polegające na budowie 4 (czterech) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, w tym dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych oraz 2 (dwóch) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej,</p> <p>* nowoprojektowana działka numer 20 o powierzchni około 0,5682 ha zostanie odłączona do osobnej księgi wieczystej i nie będzie ona przedmiotem umowy</p>
Numer księgi wieczystej	BI1B/00077298/3, przy czym dla działki 560/10 zostanie założona osoba księga wieczysta na podstawie wniosku Dz.Kw./BI1B/15693/26 z dnia 22 kwietnia 2026 roku, zaś dla działki 560/9 zostanie założona osobna księga wieczysta, na podstawie wniosku Dz.Kw./BI1B/15692/26 z dnia 22 kwietnia 2026 roku
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. Brak stref ochronnych. Brak obiektów podlegających ochronie konserwatora zabytków. Brak obiektów generujących uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

¹ Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

² W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

³ W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Na dzień 06.05.2026 r. nie ustalono Planu Ogólnego Gminy. Na dzień 06.05.2026 r. obowiązuje Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego gminy Juchnowiec Kościelny. Uchwała nr VI/38/11 z dnia 2011-05-10 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Olmonty (obszar planistyczny Olmonty Zachód). Link do geoportalu: https://juchnowieckoscielny.e-mapa.net/ Link do dokumentu: https://mpzp.igeomap.pl/doc/bialystok/juchnowieck/035.pdf
	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego	Na dzień 05.06.2026r. obowiązuje Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego gminy Juchnowiec Kościelny. Uchwała nr VI/38/11 z dnia 2011-05-10 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Olmonty (obszar planistyczny Olmonty Zachód). Link do geoportalu: https://juchnowieckoscielny.e-mapa.net/ Link do dokumentu: https://mpzp.igeomap.pl/doc/bialystok/juchnowieck/035.pdf
	Miejskowy plan odbudowy	Brak miejscowego planu odbudowy.
	Inne ⁴	W odległości co najmniej 30m od krzyży wprowadza się zakaz umieszczania wolnostojących reklam.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	3.2 MN U, ZP Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa lub usługowo-mieszkaniowa
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie określono
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie określono
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	30%
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	50%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2 miejsca postojowe lub garażowe na 1 mieszkanie

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.

	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zgodnie z Rozdziałem 2 Link do dokumentu: https://mpzp.igeomap.pl/doc/bialystok/juchnowieck/035.pdf
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie określono
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	W obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie określono
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Komunikacja z drogi powiatowej nr 1492b na działce 351/12, poprzez Nieruchomość drogową – działkę nr 560/9, w której Nabywca nabędzie udział 1/22 część.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zaopatrzenie w wodę: z projektowanego przyłącza wodociągowego do każdego budynku mieszkalnego na warunkach określonych przez gestora sieci Kanalizacja sanitarna: doziemną instalacją kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem do sieci miejskiej na warunkach określonych przez gestora sieci Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: powierzchniowo na nieutwardzony teren własnej działki, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Energia cieplna: ogrzewanie z własnego źródła: kocioł gazowy, do budynku projektowanym przyłączem gazowym na warunkach określonych przez gestora sieci. Odprowadzanie ścieków przez doziemną instalację kanalizacji sanitarnej do sieci miejskiej na warunkach określonych przez gestora sieci. Zasilanie w energię elektryczną: zrealizowane będzie z projektowanej tablicy licznikowej na podstawie warunków gestora sieci.
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 ⁵	Przeznaczenie terenu	3.1 MN, ZP Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz pod zieleń urządzoną jako ogrody przydomowe 3.2 MN U, ZP Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa lub usługowo-mieszkaniowa
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie określono
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie określono
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	3.1 MN, ZP 20% 3.2 MN U, ZP 30%
	Maksymalna wysokość zabudowy	3.1 MN, ZP Maksimum 9m. 3.2 MN U, ZP Maksimum 10m z zastrzeżeniem: zabudowę lokalizowaną

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

		w odległości mniejszej niż 30m od ulicy 1KD-Z należy lokalizować kalenicę usytuowaną równoległe do bocznych granic działki i elewacja szczytowa od strony ulicy o wysokości do 9m.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	3.1 MN, ZP 70% 3.2 MN U, ZP 50%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2 miejsca postojowe lub garażowe na 1 mieszkanie
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: Nie dotyczy	
	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 szczególne zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Wysokość zabudowy	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	<p>Uchwała nr VI/38/11 z dnia 2011-05-10 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Olmonty (obszar planistyczny Olmonty Zachód).</p> <p>Uchwała VI/37/11 z dnia 2011-05-10 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Olmonty - obszar planistyczny Olmonty Wschód</p> <p>Uchwała XVII/172/2012 z dnia 2012-07-261 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Olmonty - obszar planistyczny Olmonty Izabelin.</p> <p>Uchwała XXXVIII/438/2014 z dnia 2014-07-15 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Hryniewicze - obszar planistyczny Hryniewicze Wieś</p>

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, ementalarze.

	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:		
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Przebudowa drogi powiatowej nr 1492B Hryniewicze - Olmonty o długości 1,7km
	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 528/2024 z dnia 30.04.2024 r. wydana przez Starostę Powiatu Białostockiego, AR.6740.2.5.10.2024	
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 domu jednorodzinnego	01.09.2026r.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie prac budowlanych: 30.09.2024r. Zakończenie prac budowlanych: 01.09.2026r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	4 budynki mieszkalne jednorodzinne 1 i 2-lokalowych w zabudowie bliźniaczej oraz 2 budynki jednorodzinne wolnostojące
	Rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Przedsięwzięcie deweloperskie obejmuje budowę 4 budynków jednorodzinnych (jedno i dwulokalowych) w zabudowie bliźniaczej oraz 2 budynków jednorodzinnych wolnostojących. Budynki zgrupowane są łącznie w 2 szeregach zgodnie z załącznikiem nr 3. Odległość między skrajnymi budynkami w poszczególnych szeregach wynosi 8m.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa została policzona wg PN-ISO 9836:2022-07, w stanie wykończonym po odjęciu tynków. 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	<p>1. Umowa zawarta jest na czas oznaczony, tj. do dnia, w którym nastąpi przeniesienie praw z ostatniej umowy, podpisanej pomiędzy Deweloperem a Nabywcami, w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego.</p> <p>2. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie Rachunku Powierniczego obciążają Dewelopera</p> <p>3. Prawo wypowiedzenia Umowy posiada jedynie Bank i wyłącznie z ważnych powodów. Termin wypowiedzenia Umowy wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem, że termin ten ulega skróceniu, w przypadku, gdy przed jego upływem deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem. Wypowiedzenie następuje w formie pisemnej pod rygorem nieważności ze wskazaniem przyczyn wypowiedzenia. Bank informuje Powierzającego na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedział Umowę, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia.</p> <p>4. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.</p> <p>5. Deweloper zobowiązuje się dysponować środkami wypłacanymi z OMRP wyłącznie w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego jest prowadzony OMRP.</p> <p>6. W przypadku odstąpienia od umowy przez nabywcę lub dewelopera, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na OMRP w nominalnej wysokości, niezwłocznie po otrzymaniu skutecznego oświadczenia o odstąpieniu od jednej z tych umów wraz z potwierdzeniem doręczenia oświadczenia o odstąpieniu deweloperowi/ nabywcy.</p> <p>7. Wpłaty z OMRP, będą dokonywane zgodnie z Harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego. Bank wypłaci Deweloperowi środki wpłacone przez Nabywcę, nie wcześniej niż 30 dni od dnia zawarcia umowy deweloperskiej. Wpłata środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunku Powierniczym, nastąpi pod warunkiem potwierdzenia przez Bank zakończenia wskazanego w zleceniu wypłaty etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz ceny lokalu, a także po potwierdzeniu odprowadzenia składki na rzecz Funduszu od każdej wpłaty nabywcy na Rachunek.</p> <p>8. W przypadku zakończenia ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na Rachunku Powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po stwierdzeniu zakończenia ostatniego etapu prac oraz otrzymaniu wypisu aktu notarialnego Umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z Umowy Deweloperskiej w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, za wyjątkiem obciążeń, na które Nabywca wyraził zgodę</p> <p>9. Przed wypłatą środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunku Powierniczym Bank dokona kontroli zakończenia etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego wskazanego w zleceniu wypłaty; kontrola polega w szczególności na inspekcji placu budowy oraz sprawdzeniu w dzienniku budowy udokumentowania zakończenia realizacji danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego.</p> <p>10. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, Deweloper zobowiązany jest niezwłocznie założyć nowy mieszkaniowy rachunek powierniczy w innym banku, jednak nie później niż w terminie 60 dni kalendarzowych od dnia wypowiedzenia Umowy z zastrzeżeniem, że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku Umowy, która została wypowiedziana. Zasady postępowania na wypadek wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego określa art. 10 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1177).</p>	

⁷ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177 oraz z 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 Funduszu Gwarancyjnym.

<p>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</p>	<p>Podlasko – Mazurski Bank Spółdzielczy w Zabłudowie ul. Surażska 2, 16-060 Zabłudów NIP 542-100-13-99, REGON 000493646, zarejestrowany w Sądzie Rejonowym XII Wydziale Gospodarczym Krajowego Rejestru Sądowego w Białymstoku pod numerem KRS 0000128560 Podlasko – Mazurski Bank Spółdzielczy w Zabłudowie Centrala w Białymstoku ul. Suraska 3A 15-093 Białystok</p>
<p>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</p>	<p>I etap - do dnia 30.09.2024r. - 10 %: 100% - zakup działki 100% - uzyskanie pozwolenia na budowę 100% - przygotowanie placu budowy</p> <p>II etap - do dnia 30.03.2025r. - 10 %: 100% - wykonanie fundamentów budynków 9-12</p> <p>III etap - do dnia 30.04.2025r. - 10 %: 100% - wykonanie ścian nośnych parteru budynków 9-12</p> <p>IV etap - do dnia 30.05.2025r. - 10 %: 100% - wykonanie fundamentów budynków 13-14 50% - wykonanie ścian nośnych 1 piętra budynków 9-12</p> <p>V etap - do dnia 30.06.2025r. - 10 %: 100% - wykonanie ścian nośnych parteru budynków 13-14 100% - wykonanie ścian nośnych 1 piętra budynków 9- 12</p> <p>VI etap – do dnia 30.08.2025r. - 10 %: 100% - wykonanie ścian nośnych 1 piętra budynków `13-14 100% - wykonanie więźby dachowej budynków 9-12</p> <p>VII etap – do dnia 30.12.2025r. – 10 %: 100% - wykonanie więźby dachowej budynków 13-14 25% - wykonanie okablowania instalacji elektrycznej wewnętrznej w budynkach 9-14</p> <p>VIII etap – do dnia 28.02.2026r. – 10 %: 100% - wykonanie pokrycia dachu budynków 9-14 100% - wykonanie okablowania instalacji elektrycznej wewnętrznej w budynkach 9-14 50% - montaż stolarki okiennej budynków 9-14</p> <p>IX etap – do dnia 30.05.2026r. – 10 %: 100% - montaż stolarki okiennej budynków 9-14 50% - wykonanie instalacji sanitarnej wewnętrznej w budynkach 9-14 50% - wykonanie tynków wewnętrznych budynków 9-14 50% - wykonanie elewacji budynków 9-14</p> <p>X etap – do dnia 30.09.2026r. – 10 %: 100% - wykonanie instalacji sanitarnej wewnętrznej w budynkach 9-14 100% - wykonanie tynków wewnętrznych budynków 9-14 100% - wykonanie elewacji budynków 9-14 100%- wykonanie zewnętrznych instalacji elektrycznych i sanitarnych budynków 9-14 100% - zagospodarowanie terenu</p> <p>Dokonanie zgłoszenia zakończenia budowy. Odbiór i brak zastrzeżeń o zakończonej inwestycji przez nadzór budowlany.</p>
<p>Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji</p>	<p>Deweloper nie dopuszcza waloryzacji ceny, a na wysokość ostatecznej ceny mogą mieć wpływ wyłącznie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 jednorodzinny lub użytkownika 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 przepis 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 2) 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:

1. 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 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 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:

1) przedsięwzięcie deweloperskie pn. „Osiedle Międzylesie etap 1” nie jest kredytowane oraz nie istnieją jakiegokolwiek wierzycieli 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:

1. aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
2. aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
3. pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
4. sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
5. projektem budowlanym;
6. decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
7. zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
8. aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
9. dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub 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 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 Podlasko – Mazurskim Banku Spółdzielczym w Zabłudowie, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 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 Podlasko – Mazurskiego Banku Spółdzielczego w Zabłudowie,
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- Podlasko – Mazurski Bank Spółdzielczy w Zabłudowie korzysta także z następujących znaków towarowych: znaku słowno – graficznego



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 objęte 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 albo domu jednorodzinnego	<p>Cena lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego: PLN (słownie: złotych 00/100).</p> <p>Cena lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej oraz ceny za 1 m². Powierzchnię użytkową oblicza się według normy PN-ISO 9836:2022-07, z wyłączeniem powierzchni pod ściankami działowymi.</p> <p>Cena za udział w drodze: 4 000 zł (zawiera 23% podatku VAT).</p>
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego m ²
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Cena za m ² – 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	31.03.2027r.

Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym		
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	2 kondygnacje (parter, piętro) + poddasze nieużytkowe
	technologia wykonania	Technologia tradycyjna, murowana ze stropami żelbetowymi.
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Teren wokół budynku: - teren ogrodzony; ogrodzenie panelowe oraz istniejące ogrodzenie; - dostęp do budynku i urządzeń z nimi związanych utwardzonymi dojazdami i dojazdami; - lampy zewnętrzne oświetleniowe
	Liczba lokali w budynku	2
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	4 miejsca postojowe na budynek, z czego 2 miejsca postojowe na każdy lokal
	Dostępne media w budynku	Energia elektryczna, kanalizacja sanitarna, wodociągowa, gaz, Internet (światłowód) + TV
	Dostęp do drogi publicznej	Zjazd zaprojektowany z drogi powiatowej nr 1492b na działce 351/12, poprzez Nieruchomość drogową – działkę numer 560/9, w której Nabywca nabędzie udział 1/22 część.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal mieszkalny oznaczony numerem, usytuowany jest w budynku numer \ Nie dotyczy	
Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	<p>Lokal mieszkalny oznaczony numerem, usytuowany w budynku numer, o powierzchni użytkowej m², składa się z następujących pomieszczeń:</p> <ul style="list-style-type: none"> - parter: wiatrołap, komunikacja, łazienka, kuchnia, jadalnia, salon; - piętro: komunikacja, pokój 1, pokój 2, łazienka, sypialnia, garderoba; <p>oraz z pomieszczenia przynależnego w postaci pomieszczenia gospodarczego o powierzchni m² zlokalizowanego na kondygnacji parteru</p> <p>o łącznej powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczenia przynależnego ... m².</p> <p>Układy pomieszczeń i ich powierzchnie przedstawione są w części graficznej.</p> <p>Każdoczesnemu właścicielowi przedmiotowego Lokalu mieszkalnego Nr ... będzie przysługiwało prawo do:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wyłącznego, bezterminowego i nieodpłatnego korzystania z części nowoprojektowanej działki numer ..., o powierzchni około ... m², (zgodnie z załączonym rysunkiem), - prawo do wyłącznego, bezterminowego i nieodpłatnego korzystania z nieużytkowego poddasza, na które wejście znajduje się bezpośrednio z przedmiotowego Lokalu 	

	<p>mieszkalnego.</p> <p>Elementy zewnętrzne budynku:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dach dwuspadowy, pokryty blacha stalową; - izolacja termiczna ścian zewnętrznych – styropian; - elewacja wykończona tynkiem cienkowarstwowym z akcentami imitującymi drewno, zgodnie z rysunkami elewacji; - izolacja termiczna posadzek na gruncie – styropian; - obróbki blacharskie z blachy stalowej; - rynny dachowe i rury spustowe w kolorze według rysunków elewacji; - parapety zewnętrzne, kolorystyka według rysunków elewacji; - stolarka okienna; profile PVC wielokomorowe, trzyszybowe; kolorystyka według rysunków elewacji,; - drzwi zewnętrzne stalowe lub aluminiowe w kolorystyce według rysunków elewacji. <p>Wykończenie wewnątrz lokalu mieszkalnego / domu jednorodzinnego:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ściany: tynki cementowo-wapienne lub gipsowe kat. III, - sufity: parter – tynki cementowo-wapienne lub gipsowe kat. III, piętro - tynki cementowo-wapienne lub gipsowe kat. III; - podłóża pod posadzki: szlichta cementowa; - schody wewnętrzne – żelbetowe. <p>Instalacje:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wentylacja grawitacyjna; - ogrzewanie z kotła gazowego poprzez instalację gazową wewnętrzną i doziemną do przyłącza do sieci; pętle do montażu podejść pod grzejniki lub ogrzewanie podłogowe; zamontowane grzejniki lub ogrzewanie podłogowe; - woda z przyłącza wodnego; - kanalizacja sanitarna – ścieki socjalno-bytowe doprowadzone poprzez instalację doziemną i przyłącze do sieci kanalizacji sanitarnej; - elektryczna – rozprowadzenie instalacji zgodnie z częścią elektryczną projektu budowlanego;
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. Rzuty kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
4. Wstępny projekt podziału działki Nr 560/10.