ROGOWSKI
DEVELOPMENT

„Atrium Św. Rocha”
przy ul. Świętego Rocha w Białymstoku

PROSPEKT INFORMACYJNY INWESTYCJI
CZĘŚĆ OGÓLNA

stan na dzień sporządzenia: 08.01.2026.

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	ROGOWSKI CENTRUM Spółka komandytowa KRS 0000299317	
Adres	15-281 Białystok, ulica Legionowa 28 lok. 202	
Nr NIP i REGON	(NIP) 542-307-15-18	(REGON) 200193040
Nr telefonu	(085) 749 99 09	
Adres poczty elektronicznej	sekretariat@rogowskidevelopment.pl	
Nr faksu	(085) 749 99 02	
Adres strony internetowej dewelopera	www.rogowskidevelopment.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	Białystok, ul.Zachodnia 2G
Data rozpoczęcia	27.04.2012.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	03.06.2014.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Białystok, ul. Jana Pawła II 59 F
Data rozpoczęcia	04.2014 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	16.06.2016.
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE	
Adres	Białystok, ul.Szymborskiej 2
Data rozpoczęcia	19.11.2018.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	17.11.2021.

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU		
Adres i nr działki ewidencyjnej numer obrębu ewidencyjnego[1]	Białystok, ul. Św Rocha w Białymstoku obręb: 11 Śródmieście, działki nr: 288 i 289, 274/5 i działka o projektowanym numerze: 290/2	
Nr księgi wieczystej	KW nr: BI1B/00032221/6 działki nr: 274/5 i 290/2 (która powstanie z podziału działki nr 290) zostaną wydzielone z KW BI1B/00147187/4 i dołączone do KW BI1B/00032221/6	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	nie dotyczy	
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]	nie dotyczy	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem i deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku" – zatwierdzone Uchwałą nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z 18.06.2019.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	UCHWAŁA NR XXIV/373/16 RADY MIASTA BIAŁYSTOK z dnia 30 czerwca 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Centrum i Przydworcowe w Białymstoku (rejon ul. Św. Rocha i Sukiennej) - etap I
	Miejscowy plan rewitalizacji	Na terenie miasta Białegostoku nie wyznaczono w drodze uchwały Rady Miasta Białegostoku obszaru rewitalizacji oraz nie ustanowiono Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o których mowa w art. 8 i art. 25 ustawy z dnia 9.10.2015. o rewitalizacji (tekst jednolity: Dz.U. z 2021r. poz. 485)
	Miejscowy plan odbudowy	nie dotyczy

[1] Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.
[2] W szczególności imię i nazwisko albo nazwa (firma) właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.
[3] W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne

	Inne[4]	W zakresie wystroju zewnętrznego budynków ustala się: a) kolorystykę elewacji stonowaną, zastosowanie koloru wyłącznie w sposób odzwierciedlający rozrzeźbienie elewacji budynku oraz podkreślający detal architektoniczny, b) kolorystykę pokrycia dachów w odcieniach: brązu, ciemnej czerwieni oraz szarości – z wyjątkiem dachów płaskich, (….) dopuszcza się stosowanie ogniw fotowoltaicznych wyłącznie na budynkach, lokalizowanych w sposób niewidoczny od strony przestrzeni publicznych; 3) zakazuje się: a) lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków tj. urządzeń służących do wentylacji, klimatyzacji itp., wykraczających poza lico budynku oraz anten satelitarnych – na elewacjach i połaciach dachowych od strony przestrzeni publicznych, b) rolet zewnętrznych, wykraczających poza lico budynku, W zakresie lokalizacji ogrodzeń ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń na 1,6 m od poziomu terenu; zakazuje się: a) grodzenia terenów – z zastrzeżeniem pkt 3, b) stosowania ogrodzeń pełnych, prefabrykowanych przęseł żelbetowych i betonowych oraz ogrodzeń z blachy, z zastrzeżeniem ogrodzeń budowlanych; 3) dopuszcza się grodzenie: a) terenów usług z zakresu oświaty i kultu religijnego, b) zapleczy budynków usługowych, c) istniejącej zabudowy jednorodzinnej, d) przejść bramowych w parterach budynków. Na obszarze objętym planem ustala się następujące warunki umieszczania tablic i urządzeń reklamowych: 1) na ścianach budynków usługowych i mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze – zgodnie z ustaleniami ust. 2; 2) na obiektach tymczasowych oraz obiektach małej architektury – zgodnie z ustaleniami ust. 3 i 4; 3) jako wolno stojących na terenach zabudowy usługowej i w przestrzeniach publicznych – zgodnie z ustaleniami ust. 5. 2. Na ścianach budynków dopuszcza się umieszczanie wyłącznie: 1) szyldów, w tym w formie literniczo-graficznej formy przestrzennej lub neonu: a) o powierzchni ekspozycyjnej nie większej niż 0,3 m², montowanych płasko na ścianie budynku w rejonie głównego wejścia do budynku (lokalu usługowego) oraz przejść i przejazdów bramowych, o formie i wymiarach ujednoliconych w obrębie poszczególnych budynków, wkomponowanych w układ elewacji, b) o powierzchni ekspozycyjnej do 2,0 m² włącznie – montowanych płasko na ścianie budynku w pasie elewacji o wysokości maksimum 0,7 m nad witrynami i wejściami do lokali usługowych (poniżej gzymsu oddzielającego parter od wyższych kondygnacji), o wysięgu od lica budynku maksimum 0,15 m, z nakazem utrzymania jednakowej wysokości szyldów oraz ich powierzchni ekspozycyjnej w obrębie poszczególnych budynków; 2) szyldów typu „semafor” – montowanych w pasie elewacji o wysokości maksimum 0,7 m nad witrynami i wejściami do lokali usługowych.

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

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Zgodnie z MPZP części osiedli Centrum i Przydworcowe w Białymstoku (rejon ul. Św. Rocha i Sukiennej), Uchwała nr XXIV/373/16 Rady Miasta Białystok z dnia 30.06.2016 r. teren inwestycji położony jest na obszarze oznaczonym symbolem 2.1.2U,MW Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 2.1.1U,MW i 2.1.2U,MW przeznacza się pod zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną. Usługi ustala się co najmniej w parterze budynków lokalizowanych bezpośrednio w pierzei ulic Bohaterów Monte Cassino i Św. Rocha.
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie
	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalna wysokość zabudowy określona dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych dotyczy budynków lub ich części położonych w pasie szerokości 5 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony przestrzeni publicznych, z zastrzeżeniem ust. 3. 3. Minimalna wysokość zabudowy, o której mowa w ust. 2 nie dotyczy zabudowy lokalizowanej od strony dróg wewnętrznych, wiatrołapów, łączników, parkingów, dopuszczonych obiektów tymczasowych, obiektów i urządzeń towarzyszących oraz obiektów wymienionych w rozdziale 3 MPZP. Wysokość budynków : - na części terenu wydzielonej linią wydzielenia wewnętrznego" A" - minimum 16 m, maksimum 26 m, - na pozostałym obszarze - minimum 12 m, maksimum 20 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimalną powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej - nie określa się, przy czym dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną 15%.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Obowiązują następujące wskaźniki urządzania miejsc postojowych w granicach działki budowlanej: 1) zabudowa mieszkaniowa: a) wielorodzinna – 1,0 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, b) jednorodzinna - 1,0 miejsca postojowego na 1 dom; 2) zabudowa usługowa: a) administracja, biura – 10 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej, b) handel – 15 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej, c) obiekty gastronomiczne – 12 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych. Na całym obszarze objętym planem, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie budynków w całości lub w części o funkcji parkingowej (garażowej), parkingów wielopoziomowych oraz podziemnych.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	W zakresie kształtowania zieleni: 1) ustala się, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych: a) wykonanie co najmniej 1 nasadzenia za 1 wycięte drzewo w obrębie działki budowlanej lub terenu - nie dotyczy dróg publicznych oraz terenów przeznaczonych pod parkingi publiczne, b) wprowadzenie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 8 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie (nie dotyczy parkingów podziemnych, wielopoziomowych, wbudowanych w budynkach oraz miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg), c) zachowanie szczególnie wartościowych drzew, oznaczonych na rysunku planu. Dopuszcza się wycinkę ze względu na konieczność realizacji niezbędnych rozwiązań infrastruktury technicznej i drogowej, względy estetyczne, sanitarne, zagrożenie ludzi lub mienia

	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Na terenie objętym przedsięwzięciem nie przewidziano specjalnych warunków ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. W sąsiedztwie inwestycji oraz na terenie objętym MPZP znajdują się zabytki wpisane do rejestru zabytków, obiekty i dobra kultury współczesnej
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Zgodnie z MPZP obsługę komunikacyjną zapewniają: 1) ulice układu podstawowego: gen. J. H. Dąbrowskiego (1KD-Z), ul. O. Sosnowksiego (2KD-Z); Id: 30AA1B37-682B-43EC-BF7B-1AC4F5599452. Podpisany Strona 14 2) ulice układu obsługującego : Św. Rocha (3KD-L), Sukienna(4KD-L), Stołeczna(5KD-L), Brukowa(6KD-L), Sosnowa(7KD-L), 8KD-D, 9KD-D, ul. Marmurowa(10KD-D) 3) drogi wewnętrzne i wydzielone ciągi piesze, wskazane w ustaleniach szczegółowych.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	W zakresie lokalizacji i parametrów infrastruktury technicznej ustala się: a) rodzaje i lokalizację infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i na terenach przewidzianych pod lokalizację infrastruktury, zgodnie ze schematem infrastruktury technicznej i zasadami rozrządu sieci określonymi na rysunku planu, b) dostosowanie parametrów projektowanej infrastruktury technicznej do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu, z uwzględnieniem przewidywanych potrzeb przesyłu mediów w obszarze obsługiwanym przez tę infrastrukturę (np. zlewni, obszaru zasilania) Pozostałe warunki – zgodnie z Uchwałą nr XXIV/373/16 RADY MIASTA BIAŁYSTOK z dnia 30 czerwca 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Centrum i Przydworcowe w Białymstoku (rejon ul. Św. Rocha i Sukiennej) - etap I

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[5]	Przeznaczenie terenu	Działki leżące na terenie objętym Uchwałą nr XXIV/373/16 RADY MIASTA BIAŁYSTOK z dnia 30 czerwca 2016 r. w sprawie MPZP części osiedli Centrum i Przydworcowe w Białymstoku (rejon ul. Św. Rocha i Sukiennej) - etap I: • oznaczonym na rysunku planu symbolami: 2.1.1U,MW; 2.1.2U,MW; 3.2U,MW przeznacza się pod zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną • oznaczonym na rysunku planu symbolami: 2.2MW; 2.3MW; 2.4MW przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną • oznaczonym na rysunku planu symbolami: 1.2U; 3.1U przeznacza się pod zabudowę usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną • oznaczonym na rysunku planu symbolem: 3.5UO przeznacza się pod zabudowę usługową z zakresu oświaty wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną. • oznaczonym na rysunku planu symbolem: 1.1U,ZP przeznacza się pod usługi z zakresu kultury i gastronomii oraz zieleń urządzoną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne ulic - dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: • 3KD-L – ul. św. Rocha – ulica lokalna z jezdnią 1x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy miejsca postojowe • 4KD-L – ul. Sukienna – ulica lokalna z jezdnią 1x2 pasy ruchu • 12KDW, 13KDW; 14KDW; 16KDW – drogi wewn. • 19KP – ogólnodostępne ciągi piesze • 8KD-D - ulica dojazdowa z jezdnią 1x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy miejsca postojowe
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie
	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalna wysokość zabudowy określona dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych dotyczy budynków lub ich części położonych w pasie szerokości 5 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony przestrzeni publicznych, z zastrzeżeniem ust. 3. 3. Minimalna wysokość zabudowy, o której mowa w ust. 2 nie dotyczy zabudowy lokalizowanej od strony dróg wewnętrznych, wiatrołapów, łączników, parkingów, dopuszczonych obiektów tymczasowych, obiektów i urządzeń towarzyszących oraz obiektów wymienionych w rozdziale 3 MPZP. Wysokość budynków : - na części terenu wydzielonej linią wydzielenia wewnętrznego" A" - minimum 16 m, maksimum 26 m, - na pozostałym obszarze - minimum 12m, maksimum 20 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimalną powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej - nie określa się, przy czym dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną 15%

[5] W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu".

	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Obowiązują następujące wskaźniki urządzania miejsc postojowych w granicach działki budowlanej: 1) zabudowa mieszkaniowa: a) wielorodzinna – 1,0 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, b) jednorodzinna - 1,0 miejsca postojowego na 1 dom; 2) zabudowa usługowa: a) administracja, biura – 10 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej, b) handel – 15 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej, c) obiekty gastronomiczne – 12 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych. Na całym obszarze objętym planem, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie budynków w całości lub w części o funkcji parkingowej (garażowej), parkingów wielopoziomowych oraz podziemnych.
Ustalenie decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu – nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	Gabaryty	nie dotyczy
	Forma architektoniczna	nie dotyczy
	Usytuowanie linii zabudowy	nie dotyczy
	Intensywność wykorzystania terenu	nie dotyczy
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	nie dotyczy
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	nie dotyczy
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu	Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Zgodnie z Uchwałą nr XXIV/373/16 RADY MIASTA BIAŁYSTOK z dnia 30 czerwca 2016 r. w sprawie MPZP części osiedli Centrum i Przydworcowe w Białymstoku

objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[6] , zawarte w:		(rejon ul. Św. Rocha i Sukiennej) oraz innymi Uchwałami planowane są następujące inwestycje: • Przebudowa układu drogowego w centrum Białegostoku poprzez budowę woonerfu (tj. ulicy o podwyższonym poziomie bezpieczeństwa) w ul. Św.Rocha oraz ul. 8KD-D w latach: 2022-2025 • Wygodnie pieszo i na kołach przez Wiadukt Dąbrowskiego 2021-2023 – wybudowanie bezpiecznego przejazdu przez wiadukt wzdłuż ul.Gen. J.H.Dąbrowskiego w ramach zadania realizowanego ze środków budżetu obywatelskiego. Inne Uchwały Rady Miejskiej Białegostoku oraz decyzje Urzędu Miejskiego obejmujące obszar w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości przewidują: • Budowę Intermodalnego Węzła Komunikacyjnego u zbiegu ulic Bohaterów Monte Cassino i Św.Rocha, który będzie pełnił funkcję nowoczesnego centrum przesiadkowego wraz z korytarzami publicznego transportu zbiorowego. W ramach przedsięwzięcia zaplanowano kompleksową rozbudowę i przebudowę skrzyżowań oraz budowę nowej nawierzchni ulic w całości bądź częściową takich jak: ul.Kopernika, ul.Młynowa, ul.Łomżyńska, l.Bohaterów Monte Cassino, ul.Św. Rocha, ul. Kard. St. Wyszyńskiego. Powstaną nowe chodniki, ścieżki rowerowe i ciągi pieszo-rowerowe. Na jezdniach zostaną wytyczone buspasy dla autobusów komunikacji miejskiej, zostanie też zbudowana niezbędna infrastruktura techniczna • Budowa przejścia podziemnego pieszo–rowerowego pod torami kolejowymi wraz z pochylniami i schodami od strony ulicy Świętego Rocha (Centrum Przesiadkowego), a także połączenie przejścia podziemnego pieszo-rowerowego z ulicą zwycięstwa, wraz z przebudową skrzyżowania ulic Kolejowej i Zwycięstwa w rejonie dworca PKP.
	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	nie dotyczy
	Decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	nie dotyczy
	Decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	nie dotyczy
	Uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	nie dotyczy
	Miejscowych planach odbudowy	nie dotyczy
	Mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	nie dotyczy
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	• Decyzja Prezydenta Miasta Białegostoku Nr 936/2021 z dnia 26.08.2022 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej DUA-X.6740.2.4.2021, dot. budowy Intermodalnego Węzła Komunikacyjnego w Białymstoku w zakresie ul. Bohaterów Monte

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

		Cassino, Łomżyńskiej i Mikołaja Kopernika w Białymstoku wraz z infrastrukturą techniczną • Decyzja Prezydenta Miasta Białegostoku Nr 551/2021 z 02.08.2021 r.,znak: DARV.6740.2.2.2021 dot. zezwolenia na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie ulicy Kolejowej i ul. Zwycięstwa polegającej na budowie przejścia podziemnego pod torami kolejowymi łączącego ul. Kolejową oraz ul. Zwycięstwa z ul. Św. Rocha w ramach zadania: „Zaprojektowanie i budowa przejścia podziemnego pieszo-rowerowego pod torami PKP w Białymstoku wraz z rozbudową ul. Kolejowej i Zwycięstwa w rejonie dworca PKP” • Decyzja nr 530/2015 z dnia 02.06.2015 ul. Angielska, 9 KD-D 11-KD-D • Decyzja nr 624/2017 z dnia 13.07.2017 DAR-V.6740.2.8.2017 - rozbudowa ul. Kochanowskiego wraz z infrastrukturą
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Decyzja Wojewody Podlaskiego z dnia 13.02.2020. o ustaleniu PKP Polskim Liniom Kolejowym S.A. lokalizacji linii kolejowej realizowanej w ramach projektu pn.: „Prace na linii E75 na odcinku Czyżew-Białystok”, polegającej na przebudowie na przebudowie linii kolejowej nr 6, Odcinek G: Stacja Białystok.
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	nie dotyczy
	Decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	nie dotyczy
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	nie dotyczy
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	nie dotyczy
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	nie dotyczy
	Decyzja o ustaleniu inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	nie dotyczy
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	nie dotyczy
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	nie dotyczy
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	~~nie*~~

* Niepotrzebne skreślić (kliknąć dwukrotnie na tekst).

<table>
<tr><td>Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne</td><td colspan="2">tak*</td><td>~~nie*~~</td></tr>
<tr><td>Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone</td><td colspan="2">~~tak*~~</td><td>nie*</td></tr>
<tr><td>Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał</td><td colspan="3">Decyzja nr 96/2025, znak: DAR-II.6740.57.2025 z dn. 20.03.2025. r. wydana przez Prezydenta Miasta Białegostoku.

Decyzja nr: AB-II.7840.5.5.2025.MM z dn. 05.08.2025. wydana przez Wojewodę Podlaskiego.</td></tr>
<tr><td>Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku</td><td colspan="3">nie dotyczy</td></tr>
<tr><td>Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zmianami), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ</td><td colspan="3">nie dotyczy</td></tr>
<tr><td>Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego</td><td colspan="3">nie dotyczy</td></tr>
<tr><td>Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych</td><td colspan="3">rozpoczęcie prac : 20.01.2026.
zakończenie prac: 14.07.2028.
planowany odbiór do: 14.10.2028.
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości: 14.01.2029.
(wynikający z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</td><td>liczba budynków</td><td colspan="2">1</td></tr>
<tr><td>rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)</td><td colspan="2">Zgodnie z załącznikiem do niniejszego prospektu – planem zagospodarowania terenu</td></tr>
<tr><td>Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego albo domu jedno-rodzinnego</td><td colspan="3">NORMA PN-ISO 9836:2022-07</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</td><td>Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne</td><td colspan="2">Środki własne</td></tr>
<tr><td>W następujących instytucjach finansowych
(wypełnia się w przypadku kredytu)</td><td colspan="2">nie dotyczy</td></tr>
<tr><td>Środki ochrony nabywców</td><td>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</td><td colspan="2">~~Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*~~</td></tr>
</table>

	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny[7)]	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Wypłata środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku nastąpi po stwierdzeniu przez Bank zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia niniejszej umowy deweloperskiej. 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. Wypłaty będą dokonywane w kwotach określonych jako iloczyn procentu kosztów danego etapu w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny przedmiotu umowy. Wypłata środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku wymaga złożenia przez Dewelopera dyspozycji wypłaty wraz z zawiadomieniem o zakończeniu realizacji etapu przedsięwzięcia deweloperskiego. Bank wypłaca środki pieniężne w terminie 5 dni roboczych, a w przypadku ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego w terminie 10 dni roboczych - od dnia zakończenia powyższej kontroli wynikiem pozytywnym. W przypadku ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego Bank wypłaca środki po przeprowadzeniu czynności kontrolnych z wynikiem pozytywnym oraz po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa, w stanie wolnym od obciążeń, praw, roszczeń osób trzecich z wyjątkiem obciążeń, na które Nabywca wyraził zgodę.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Podlasko - Mazurski Bank Spółdzielczy w Zabłudowie	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	**Etap 1** – Przygotowanie inwestycji, zakup gruntu - 20% do dn. 22.01.2026 **Etap 2** - Wykonanie 90 % ściany szczelinowej - 10% do dn. 22.05.2026 **Etap 3** – wykonanie 90% pierwszej kondygnacji garażu 10% - do dn. 22.08.2026 **Etap 4** – wykonanie 90% stanu 0, 10% - do dn. 22.10.2026 **Etap 5** - Wykonanie 50% stanu surowego 10% - do dn. 22.01.2027 **Etap 6** - Wykonanie 90% stanu surowego 10% - do dn. 22.04.2027 **Etap 7** - wykonanie 100% stanu surowego, wstawienie stolarki okiennej w 70%, okablowanie elektryczne w 50%, wykonanie ścianek działowych w 50%, pionów sanitarnych w 50% - 10% - do dn. 22.08.2027 **Etap 8**- Wstawienie stolarki okiennej w 100%, okablowanie elektryczne w 100%, wykonanie ścianek działowych w 100%, pionów sanitarnych w 100%, wykonanie tynków w 50%, instalacji wod-kan i CO w lokalach mieszkalnych i lokalach usługowych w 50% - 10% - do dn. 22.11.2027 **Etap 9** – wykonanie tynków w 100%, instalacji wod-kan i CO w lokalach mieszkalnych i lokalach usługowych w 100%, wykonanie podłoży pod posadzkę, okładzin klatek schodowych, elewacji zagospodarowania terenu, wykonanie balustrad, malowanie klatek schodowych 10% - do 22.05.2028	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Jeżeli wobec uwarunkowań technologicznych nastąpi zmiana powierzchni lokalu mieszkalnego do +/-2%, cena lokalu mieszkalnego określona w § 5 ust.1 Umowy deweloperskiej nie ulegnie zmianie. Nabywcy przysługuje uprawnienie do odstąpienia od Umowy w ciągu 30 (trzydziestu) dni od daty poinformowania go przez Dewelopera o zmianie powierzchni lokalu mieszkalnego. W razie zmiany stawki należnego podatku VAT od ceny bądź części ceny lokalu mieszkalnego, nastąpi odpowiednia zmiana ceny brutto lokalu mieszkalnego, Nabywcy przysługuje uprawnienie do odstąpienia od Umowy w ciągu 30 (trzydziestu) dni od daty poinformowania go przez Dewelopera o zmianie ceny Lokalu mieszkalnego.	
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM		

Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. 2021 poz. 1177) Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5: 1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36; Umowa deweloperska zawiera w szczególności: 1) określenie stron, miejsca i daty zawarcia umowy deweloperskiej; 2) cenę nabycia praw wynikających z umowy deweloperskiej; 3) informację o nieruchomości, na której ma być przeprowadzone przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne, obejmującą informację o powierzchni działki, stanie prawnym nieruchomości, w szczególności oznaczenie właściciela lub użytkownika wieczystego, istniejących na niej obciążeniach hipotecznych i służebnościach; 4) określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego, będącego przedmiotem umowy deweloperskiej, lub budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem tej umowy; 5) określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku; 6) określenie powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper; 7) termin przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej; 8) zobowiązanie nabywcy do spełnienia świadczenia pieniężnego wynikającego z umowy deweloperskiej; 9) wysokość, terminy i sposób dokonywania wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy, zgodnie z zasadami określonymi w art. 8; 10) informacje dotyczące: a) mieszkaniowego rachunku powierniczego, w szczególności nazwę banku, numer rachunku, zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunku oraz informację o kosztach prowadzenia rachunku, b) naliczania i przekazywania składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny; 11) numer pozwolenia na budowę, oznaczenie organu, który je wydał, oraz informację, czy jest ostateczne lub czy zostało zaskarżone, albo numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ; 12) termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego; 13) określenie warunków odstąpienia od umowy deweloperskiej, o których mowa w art. 43, a także warunków zwrotu środków pieniężnych wpłaconych przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w razie skorzystania z tego prawa; 14) określenie wysokości odsetek i kar umownych dla stron umowy deweloperskiej, jeżeli strony to przewidziały; 15) wskazanie sposobu pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego; 16) oświadczenie nabywcy o odbiorze prospektu informacyjnego wraz z załącznikami i zapoznaniu się przez nabywcę z ich treścią oraz poinformowaniu nabywcy przez dewelopera o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa z dokumentami, o których mowa w art. 26 ust. 1 i 2; 17) termin i sposób zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego oraz termin odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego; 18) informację o zgodzie lub zobowiązaniu do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1; 19) zobowiązanie dewelopera do wybudowania budynku oraz ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę albo przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych; 20) informację o zawarciu umowy rezerwacyjnej i wysokości opłaty rezerwacyjnej albo o braku takiej umowy. 2. W przypadku zmian, które zostały wprowadzone przez dewelopera w treści prospektu informacyjnego lub jego załącznikach w czasie między doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami a zawarciem umowy deweloperskiej, w treści umowy deweloperskiej postanowienia wynikające z tych zmian podkreśla się wyraźnie w sposób jednoznaczny i widoczny. 3. Zmiany w treści umowy deweloperskiej, o których mowa w ust. 2, 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. Jeżeli wobec uwarunkowań technologicznych nastąpi zmiana powierzchni lokalu mieszkalnego do +/-2%, cena lokalu mieszkalnego określona w § 5 ust.1 Umowy deweloperskiej nie ulegnie zmianie. Nabywcy przysługuje uprawnienie do odstąpienia od Umowy w ciągu 30 (trzydziestu) dni od daty poinformowania go przez Dewelopera o zmianie powierzchni lokalu mieszkalnego. W razie zmiany stawki należnego podatku VAT od ceny bądź części ceny lokalu mieszkalnego, nastąpi odpowiednia zmiana ceny brutto lokalu mieszkalnego, Nabywcy przysługuje uprawnienie do odstąpienia od Umowy w ciągu 30 (trzydziestu) dni od daty poinformowania go przez Dewelopera o zmianie ceny Lokalu mieszkalnego.

INNE INFORMACJE

- 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.

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;

2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku: a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku, b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
5) projektem budowlanym;
6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;

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

- Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Podlasko - Mazurskim Banku Spółdzielczym w Zabłudowie prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy], prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:
– ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec 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:

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

IV. 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 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177). Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji

Informacje dodatkowe:

1. Deweloper upoważniony będzie:
1) do ustanowienia na przedmiotowej Nieruchomości ograniczonych praw rzeczowych, a to:

a) nieodpłatnych służebności przesyłu na rzecz przedsiębiorstw zajmujących się budową i eksploatacją sieci, węzłów i przyłączy, w szczególności: elektrycznych, wodociągowych, ciepłowniczych i teleinformatycznych (wykonanie, konserwacja i naprawa), w tym służebności polegającej na prawie do posadowienia na terenie nieruchomości obciążonej kontenerowej stacji trafo,
b) nieodpłatnych służebności gruntowych na rzecz każdoczesnych właścicieli lokali niemieszkalnych (usługowo-handlowych), polegających na prawie do bezpłatnego umieszczenia na częściach wspólnych Budynku szyldów i reklam oraz urządzeń klimatyzacyjnych wraz z niezbędnym osprzętem - w miejscach uzgodnionych z autorem projektu architektonicznego,
c) nieodpłatnych służebności gruntowych na rzecz każdoczesnych właścicieli lokali niemieszkalnych (usługowo-handlowych) do których przylegają wygrodzone ogródki, do których wejście znajduje się bezpośrednio z danego lokalu, polegających na prawie do wyłącznego, bezterminowego i nieodpłatnego korzystania z takiego ogródka z możliwością prowadzenia działalności gastronomicznej,

2) do ustanowienia na przedmiotowej Nieruchomości ograniczonych praw rzeczowych na rzecz każdoczesnych właścicieli działek sąsiednich (w przypadku realizacji przez Dewelopera kolejnych inwestycji na działkach sąsiednich), a to:

a) nieodpłatnych służebności gruntowych na czas realizacji inwestycji, polegających na prawie wejścia na teren Nieruchomości w zakresie niezbędnym dla realizacji inwestycji, w tym również w zakresie podłączenia się z całą infrastrukturą techniczną,
b) nieodpłatnych służebności gruntowych na czas nieoznaczony polegających na prawie swobodnego wejścia na teren Nieruchomości obciążonej – w celu budowy, posadowienia i przebiegu sieci oraz przyłączy sanitarnych, wodociągowych, kanalizacji deszczowej, sieci cieplnej z przyłączami oraz ze wszelkimi niezbędnymi urządzeniami, sieci teleinformatycznej i sieci energetycznej, w tym kontenerowej stacji trafo, wraz z przyłączami, ponadto polegającej na prawie swobodnego i całodobowego dostępu do wyżej wymienionych sieci,
c) nieodpłatnych służebności gruntowych, polegających na zajęciu pasów gruntu o szerokości 2 m wzdłuż sąsiednich działek - na czas trwania budowy na działkach sąsiednich, które to służebności wygasną wraz z upływem 90 dni, od dnia uzyskania charakteru ostatecznego - decyzji do użytkowania budynków zrealizowanych na sąsiednich działkach,
d) nieodpłatnych służebności gruntowych na czas nieoznaczony, polegających na prawie posadowienia ścian garażu po granicy z działkami sąsiednimi,
e) nieodpłatnych służebności gruntowych polegających na prawie przejścia ciągami pieszymi i pieszo-jezdnymi*;*
f) nieodpłatnych służebności gruntowych na czas nieoznaczony zobowiązujących każdoczesnych właścicieli przedmiotowej Nieruchomości do niegrodzenia granic tej Nieruchomości oraz nieposadawiania na tej Nieruchomości innych ogrodzeń (płotów), w tym trwałych i tymczasowych, celem zapewnienia swobodnego przejścia i przejazdu przez teren Nieruchomości obciążonej - ciągami pieszo-jezdnymi i korzystania z infrastruktury znajdującej się na przedmiotowej Nieruchomości
g) nieodpłatnych służebności gruntowych na czas nieoznaczony polegających na prawie do przejazdu i przechodu drogą oraz wjazdem do garażu i ciągami jezdnymi/ pieszymi/ pieszo-jezdnymi wewnątrz pierwszej i drugiej kondygnacji podziemnej garażu (-1 i -2), z prawem (dysponowania nieruchomością na cele budowlane) do wykonania otworów montażowych w ścianach zewnętrznych tych kondygnacji na granicy działek oraz montażu bram oraz drzwi (z obowiązkiem ich utrzymania i poniesienia kosztów ich eksploatacji) oraz obligujących właściciela nieruchomości obciążonej do nie stosowania urządzeń ograniczających swobodę przejazdu i przechodu tymi drogami i ciągami jezdnymi/ pieszymi/ pieszo-jezdnymi;

3) do obciążenia Nieruchomości hipotekami na rzecz Banków kredytujących inwestycję, zaś w przypadku ustanowienia hipotek Deweloper zobowiązuje się niezwłocznie dostarczyć Nabywcy zgodę banku na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez Nabywcę;

2. Deweloper może ustanowić sposób korzystania z nieruchomości wspólnej, w wyniku którego wybrane części Nieruchomości wspólnej (*w szczególności tarasy, miejsca postojowe, platformy parkingowe*) oddane zostaną do wyłącznego korzystania właścicieli poszczególnych Lokali zgodnie z art.3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2021 roku, poz.1048), zaś każdoczesnym właścicielom Lokali mieszkalnych będzie przysługiwało prawo do wyłącznego, bezterminowego i nieodpłatnego zainstalowania klimatyzatora dla Lokalu mieszkalnego, przy czym możliwe to będzie jedynie na płycie balkonu/tarasu przylegającego do tego Lokalu mieszkalnego, natomiast klimatyzator powinien być posadowiony na poziomie posadzki balkonu/tarasu na własnym fundamencie - bez ingerencji w strop, a górna krawędź klimatyzatora nie może przekraczać poziomu balustrady balkonu.

3. W Budynku będą znajdowały się lokale niemieszkalne (usługowe), które będą mogły być przeznaczone pod różnego rodzaju działalność (np. szkoła tańca, fitness, siłownia, działalność gastronomiczna, butik, bank, biuro, apteka, placówka opieki zdrowotnej, lokal oferujący towary spożywcze i konsumpcyjne (w tym napoje alkoholowe).

4. Na rzecz każdoczesnych właścicieli Nieruchomości mogą zostać ustanowione na działkach sąsiednich nieodpłatne służebności gruntowe na czas nieoznaczony, a to:
a) służebności zobowiązujące każdoczesnych właścicieli nieruchomości obciążonych do niegrodzenia granic tej nieruchomości oraz nieposadawiania na tej nieruchomości innych ogrodzeń (płotów), w tym trwałych i tymczasowych, celem zapewnienia swobodnego przejścia i przejazdu przez teren działki obciążonej, -
b) służebności przejścia ciągami pieszymi i pieszo-jezdnym.

5. Deweloper zastrzega sobie prawo do wystąpienia o zmianę wyżej powołanego pozwolenia na budowę (decyzja Nr 96/2025) w szczególności w zakresie kondygnacji garażowych (w tym w zakresie piwnic i miejsc postojowych).