

# ROGOWSKI

---

DEVELOPMENT



## „Apartamenty Warszawska etap 3” przy ul. Warszawskiej w Wysokiem Mazowieckiem

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego: 08.04.2026.

### I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	<b>Rogowski Development Dwójka Spółka komandytowa</b> KRS 0000271501	
Adres	15-281 Białystok, ulica Legionowa 28 lok. 202	
Nr NIP i REGON	NIP: 5423016784	REGON: 200124960
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, Aleja Jana Pawła II 61B
Data rozpoczęcia	12.02.2019.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	20.05.2021.

#### PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Białystok, Aleja Jana Pawła II 65
Data rozpoczęcia	02.11.2020.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	14.10.2022.

#### OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE

Adres	Wysokie Mazowieckie, ul. Warszawska 8
Data rozpoczęcia	20.01.2023.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	26.02.2025.

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 I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego <sup>1</sup>	Wysokie Mazowieckie , ul. Warszawska działka o numerze ewidencyjnym: <b>384/12</b>	
Nr księgi wieczystej	LM1W/00049449/3	
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 <sup>2</sup>	nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia <sup>3</sup>	ul. Warszawska – potencjalne źródło hałasu	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem i deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Uchwała nr XXXIX/176/01 z dnia 21 grudnia 2001r. Rady Miasta Wysokie Mazowieckie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie” z późniejszymi zmianami <a href="https://bip-umwysokiemaz.wrotapodlasia.pl/Miejscowyplan/wykazstudiumuwarunkowan.html">https://bip-umwysokiemaz.wrotapodlasia.pl/Miejscowyplan/wykazstudiumuwarunkowan.html</a>
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała nr VI/28/19 z dnia 26 kwietnia 2019 r. Rady Miasta Wysokie Mazowieckie w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie
	Miejscowy plan odbudowy	nie dotyczy

<sup>1</sup> Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

<sup>2</sup> W szczególności imię i nazwisko albo nazwa (firma) właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

<sup>3</sup> W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne

	Inne <sup>4</sup>	Zgodnie z Uchwałą nr VI/28/19 z dnia 26 kwietnia 2019 r. Rady Miasta Wysokie Mazowieckie w sprawie MPZP: - W zakresie zasad kształtowania zabudowy nakazuje się zachowanie i realizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków, w tym parkingów podziemnych i wjazdów do nich, budowli oraz obiektów małej architektury
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie uchwalonego Uchwałą nr VI/28/19 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 26 kwietnia 2019 r. działka o numerze geodezyjnym 384/9 położona w Wysokiem Mazowieckiem przy ul. Warszawskiej oznaczona jest w planie symbolem 3.MW(U) położona jest na terenie o przeznaczeniu: a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej b) dopuszczalne – usługi; budynki gospodarcze, parkingi, garaże, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na potrzeby obsługi zabudowy.
	Maksymalna intensywność zabudowy	maksymalny wskaźniki intensywności zabudowy: 1,5
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	wskaźniki intensywności zabudowy: a) minimalny – 0,1 b) maksymalny – 1,5;
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	maksymalna procentową powierzchnię zabudowy w stosunku do działki budowlanej: 60%
	Maksymalna wysokość zabudowy	a) dla budynków o przeznaczeniu podstawowym – 25,0 m, b) dla budynków gospodarczych i garaży - 5,0 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	W zakresie parkowania ustala się minimalne wskaźniki parkingowe dla samochodów osobowych: - usługi handlu 3 na 100 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, - usługi gastronomii 25 na 100 miejsc konsumpcyjnych, - usługi, w tym biura, urzędy, poczty, banki, gabinety lekarskie: 30 na 1000 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej, - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: co najmniej 1,2 miejsca postojowego lub stanowiska garażowego na 1 mieszkanie

<sup>4</sup> 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.

	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zgodnie z MPZP: 1)zakazuje się przekraczania standardów, jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny; 2)zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; 3) zakazuje się odprowadzania do gleby i wód powierzchniowych ścieków.
	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 określa się w planie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	W obszarze nie występują elementy związane z zapewnieniem potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Zgodnie z MPZP ustala się obsługę komunikacyjną: a) dla terenu 1.MW(U) i 2.MW(U) od drogi dojazdowej 086.KD i 067 KD (poza obszarem planu), b) dla terenu 3.MW(U) i 4.MW(U) od drogi 1.KD
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	W planie zapewniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej dopuszczając jej lokalizację w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych. Szczegółowe warunki zostały opisane w § 11 MPZP i są dostępne pod adresem: <a href="https://bip-umwysokiemaz.wrotapodlasia.pl/Miejscowyplan/">https://bip-umwysokiemaz.wrotapodlasia.pl/Miejscowyplan/</a>
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 <sup>5</sup>	Przeznaczenie terenu	Zgodnie z Uchwałą nr XXXVII/141/05 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie w sprawie MPZP z dnia 24 listopada 2005r. : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tereny oznaczone symbolem F15R: tereny rolnicze, w stanie istniejącym grunty orne, łąki, pastwiska oraz inne (nieużytki, zadrzewienia śródpolne, zakrzaczenia itp.)</li> <li>• Tereny oznaczone symbolami 018KD, 088KD: ulice – drogi publiczne</li> <li>• F9R tereny rolnicze, w stanie istniejącym grunty orne, łąki, pastwiska oraz inne (nieużytki, zadrzewienia śródpolne, zakrzaczenia itp.)</li> <li>• F11R_ZL-ZLz: tereny leśne i postulowane do zalesień, w stanie istniejącym lasy, grunty leśne i grunty rolne</li> <li>• F3 ZD – tereny ogródków działkowych</li> <li>• B1MN, B7MN, B21MN, B22MN, B23MN, B24MN, B25MN: - podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, - uzupełniające - usługi dla ludności, urządzenia infrastruktury techn., komunikacji, zieleni urządzonej,</li> <li>• B20 U: tereny zabudowy usługowej</li> <li>• B13 ZP: tereny zieleni urządzonej – parki, zieleńce</li> <li>• B11 ZC: cmentarze (dawny cmentarz żydowski)</li> </ul> Zgodnie z Uchwałą nr VI/28/19 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 26 kwietnia 2019 r. : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.KD: ulice – drogi publiczne</li> <li>4.MW(U): tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszeniem usług</li> </ul>
	Maksymalna intensywność zabudowy	maksymalny wskaźniki intensywności zabudowy: 1,5

<sup>5</sup> W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”

	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	wskaźniki intensywności zabudowy: a) minimalny – 0,1 b) maksymalny – 1,5;
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	do 60%
	Maksymalna wysokość zabudowy	Na terenach objętych Uchwałą nr XXXVII/141/05 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie w sprawie MPZP z dnia 24 listopada 2005r.: wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji naziemnych; dopuszcza się trzy kondygnacje naziemne, w tym trzecia wyłącznie jako poddasze użytkowe  Na terenach objętych Uchwałą nr VI/28/19 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 26 kwietnia 2019 r. : a) dla budynków o przeznaczeniu podstawowym – 25,0 m, b) dla budynków gospodarczych i garaży - 5,0 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Na terenach objętych Uchwałą nr XXXVII/141/05 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie w sprawie MPZP z dnia 24.11.2005r. : <ul style="list-style-type: none"> <li>• powierzchnia zabudowy - nie określa się</li> <li>• zagospodarować min. 50% terenu w formie biologicznie czynnej</li> </ul> Na terenach objętych Uchwałą nr VI/28/19 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 26 kwietnia 2019 r. : powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Na terenach objętych Uchwałą nr XXXVII/141/05 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie w sprawie MPZP z dnia 24.11.2005r. : MN – zab. mieszkaniowa jednorodzinna - 2 na 1 budynek, c) U, UA, UH, UK, Uos, UO, US, UZ – zab. usługowa, w tym m.in: - hotele, motele, pensjonaty, domy dziennego pobytu dla - 5 na 10 miejsc noclegowych, - obiekty handlowe - 5 na 100 m 2 powierzchni sprzedaży, - targowiska - 25 na 1000 m 2 powierzchni całkowitej, - obiekty gastronomiczne 25 na 100 miejsc konsumpcyjnych, - biura, urzędy, poczty, banki, gabinety lekarskie - 30 na 1000 m 2 powierzchni użytkowej, - kościoły, domy kultury, domy parafialne - 10 na 1000 m 2 powierzchni użytkowej, - kina, sale widowiskowe - 20 na 1000 m 2 powierzchni użytkowej, - szkoły - 2 na 1 pomieszczenie do nauczania, - przedszkola - 3 na 1 oddział, - szpitale - 6 na 10 łóżek. ZD - tereny ogrodów działkowych 25 na 100 działek.  Na terenach objętych Uchwałą nr VI/28/19 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 26 kwietnia 2019 r. : W zakresie parkowania ustala się minimalne wskaźniki parkingowe dla samochodów osobowych: <ul style="list-style-type: none"> <li>• usługi handlu 3 na 100 m2 powierzchni sprzedaży,</li> <li>• usługi gastronomii 25 na 100 miejsc konsumpcyjnych,</li> <li>• usługi, w tym biura, urzędy, poczty, banki, gabinety lekarskie: 30 na 1000 m2 powierzchni użytkowej,</li> </ul> dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: co najmniej 1,2 miejsca postojowego lub stanowiska garażowego na 1 mieszkanie
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	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu nie dotyczy	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu: nie dotyczy

zagospodarowania przestrzennego	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 szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	nie dotyczy
	Nadziemna intensywność zabudowy	nie dotyczy
	Wysokość zabudowy	nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym <sup>6</sup> zawarte w:	Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	<ul style="list-style-type: none"> <li>Przebudowa drogi krajowej nr 66 na odcinku przejścia przez Wyokie Mazowieckie obejmująca: budowa lewoskrętów na skrzyżowaniach oraz trzy nowe ronda w miejscu obecnych skrzyżowań, nowy most nad rzeką Brok. Modernizacja DK66 obejmie budowę chodników, ścieżek rowerowych i ciągów pieszo–rowerowych, przejść dla pieszych z azylem oraz wysepek kanalizujących ruch. W ramach prac powstanie oświetlenie drogowe, wraz z doświetleniem przejść dla pieszych, Wykonawca zbuduje także nową kanalizację deszczową wraz z urządzeniami oczyszczającymi i zbiornikiem retencyjno-odparowującym</li> </ul>

<sup>6</sup> 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.

		<p>na wody opadowe.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Budowa drogi od ul. Warszawskiej do ul. Podlaskiej,</li> <li>• Budowa drogi od ul. Podlaskiej do ul. Ludowej,</li> <li>• Budowa drogi między ul. Ludową a ul. Stadionową,</li> <li>• Przebudowa z rozbudową drogi powiatowej 2072B - ul. Białostocka w Wysokiem Mazowieckiem</li> <li>• Budowa chodników i asfaltowanie ul. Pawłowskiego i sięgacz od ul. Jagiellońskiej, budowa ul. Mościckiego</li> <li>• Przebudowę odcinka drogi gminnej nr 107883B ul. Grunwaldzkiej w Wysokiem Mazowieckiem</li> <li>• Budowa dróg: między ulicą Ludową i Al. Niepodległości (21KDD, 22KDD, 23KDD),</li> <li>• Budowa dróg: między ul. Ludową i Stadionową (24KDD)</li> <li>• Budowa ulicy Ks. Prałata Józefa Obremskiego (35KDD, 36KDD, 38KDD) – 70 tys. 820 zł</li> <li>• Przebudowa i poprawę bezpieczeństwa ruchu w okolicy ul. Dolnej, ul. Długiej i ul. Jagiellońskiej.</li> <li>• Przebudowa dróg Os. Południe, Armii Kr. i Pl.Odrodzenia</li> <li>• Rozbudowa ciepłowni miejskiej należącej do Zakład Wodociągów Kanalizacji i Energetyki Ciepłej Sp. z o.o.</li> <li>• Budowa zbiornika retencyjnego na rzece Brok wraz z infrastrukturą towarzyszącą we wschodniej części miasta - Zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Wysokie Mazowieckie nr XXXIV/199/2022 z 24.01.2022</li> <li>• Zgodnie z Uchwałą nr VII/20/15 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 20 kwietnia 2015 r. na terenach oznaczonych : 1P/U, 2P/U, ustala się przeznaczenie: tereny produkcyjno-usługowe (obszar Spółdzielni Mleczarskiej Mlekovita).</li> </ul> <p>Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenia podstawowe: 1) obiekty produkcyjne, składowe i magazynowe; 2) obiekty handlu hurtowego i detalicznego; 3) usługi, w tym biura.</p> <p>Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające: 1) obiekty i usługi z zakresu obsługi rolnictwa i komunikacji; 2) stacje paliw; 3) drogi wewnętrzne</p> <p>Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1KD-Z, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy zbiorczej</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Modernizacja Stadionu Miejskiego w Wysokiem Mazowieckiem przy ul. Stadionowej</li> </ul> <p>Budowa zbiornika retencyjnego na rzece Brok wraz z infrastrukturą towarzyszącą we wschodniej części miasta Wysokie Mazowieckie – zgodnie z Uchwałą XXXIII/192/2021 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 22 grudnia 2021 r. – Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Wysokie Mazowieckie</p>
Decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu		nie dotyczy
Decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach		nie dotyczy
Uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania		<p>Zgodnie z Uchwałą nr XVII/90/2020 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 28 maja 2020 r. w § 9.</p> <p>W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zakaz wznoszenia budynków powyżej 12 m w strefie ograniczonego użytkowania – 3 000 m, ustanowionej na podstawie protokołu prac Komisji w sprawie ustalenia strefy ochronnej kompleksu wojskowego nr 725, zatwierdzonego przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 24 kwietnia 2019 r.;</li> <li>• zakaz wznoszenia budynków powyżej 10 m w strefie ograniczonego użytkowania – 2 500 m, ustanowionej na podstawie protokołu prac Komisji w sprawie ustalenia strefy ochronnej kompleksu wojskowego nr 725,</li> </ul>

	<p>zatwierdzonego przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 24 kwietnia 2019 r.;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>zakaz wznoszenia budowli powyżej 12 m w strefie ograniczonego użytkowania - 3 000 m ustanowionej na podstawie protokołu prac Komisji w sprawie ustalenia strefy ochronnej kompleksu wojskowego nr 725, zatwierdzonego przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 24 kwietnia 2019 r</li> <li>Zgodnie z Uchwałą nr XXXIV/199/2022 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia z dnia 24.01.2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wschodniej części miasta Wysokie Mazowieckie na potrzeby budowy zbiornika retencyjnego na rzece Brok wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się: <ul style="list-style-type: none"> <li>pas o ograniczonym użytkowaniu od linii elektroenergetycznej o szerokości po 5m od osi linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;</li> <li>dla pasu o ograniczonym użytkowaniu od linii elektroenergetycznej: <ol style="list-style-type: none"> <li>zakaz zabudowy kubaturowej,</li> <li>zakaz sadzenia roślinności wysokiej, c) nakaz wycinki lub podcinki istniejącej roślinności wysokiej – zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> </ol> </li> <li>dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,</li> <li>zakaz zabudowy w granicach doliny rzeki Brok, chronionej jako korytarz ekologiczny.</li> </ul> </li> </ul>
Miejscowych planach odbudowy	nie dotyczy
Mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	<p>Na terenie miasta Wysokie Mazowieckie znajdują się obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, o którym mowa w ustawie Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r. poz. 1566 z późn. zm.), tj. obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania raz na 100 lat, zgodnie ze „Studium dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej – etap. I rz. Brok” opracowanego na zlecenie dyrektora RZGW.</p> <p>Dla odcinka rzeki Brok dla odcinków od 6-89 km nie zostały sporządzone mapy zagrożenia powodzią i nadal obowiązuje „Studium dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej – etap.I rz. Brok”.</p>
Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
nie dotyczy	
Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	<ol style="list-style-type: none"> <li>Decyzja Wojewody Podlaskiego Nr 10/2019 z dnia 24 lipca 2019 r., znak: AB-I.7820.11.3.2019.IA, o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie drogi krajowej Nr 66 na odcinku przejścia przez Wysokie Mazowieckie.</li> <li>Decyzja Starosty Wysokomazowieckiego nr 3/2021 z dnia 1202.2021 r. znak: BI.6740.3.10.2020.MM o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stanowiącej zamierzenie pn: „Budowa ul.Popiełuszki wraz z budową i przebudową infrastruktury technicznej w Wysokiem Mazowieckiem</li> </ol>
Decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	nie dotyczy
Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	nie dotyczy

Decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Informacja o budowie zbiornika retencyjnego na rzece Brok wraz z infrastrukturą towarzyszącą we wschodniej części miasta Wysokie Mazowieckie – zgodnie z Uchwałą XXXIII/192/2021 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 22 grudnia 2021 r. – Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Wysokie Mazowieckie
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	<b>tak*</b>	<b>nie*</b>
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	<b>tak*</b>	<b>nie*</b>
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	<b>tak*</b>	<b>nie*</b>
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 192/2025, znak: BI.6740.1.130.2025.MW z dn. 08.08.2025 r. wydana przez Starostę Wysokomazowieckiego	
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 2021 r. poz 2351, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu	nie dotyczy	

\* Niepotrzebne skreślić (kliknąć dwukrotnie na tekst).

przez ten organ		
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	<b>rozpoczęcie prac : 20.04.2026.</b> <b>zakończenie prac: 20.01.2029.</b> <b>Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości: 30.07.2029.</b> (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)	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	liczba budynków	1
	rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Zgodnie z załącznikiem do niniejszego prospektu – planem zagospodarowania terenu.
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego albo domu jedno-rodzinnego	Powierzchnia użytkowa podawana w stanie wykończonym. Obmiar wykonuje się na poziomie podłogi zgodnie z normą: PN ISO 9836:2022-07	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki finansowe własne
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	<del>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</del>
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny <sup>7</sup>	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Wyplata 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	

<sup>7</sup> 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 2023 r. 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.

\* Niepotrzebne skreślić.

	<p>zgode.</p> <p>W przypadku umowy, o której mowa w Art. 2 ust.1 pkt 2,3,5 lub Art. 2 ust. 2 pkt 2,4 <i>Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego</i>, Bank wypłaca środki pieniężne jeżeli upłynęło co najmniej 30 dni od dnia zawarcia umowy z wyjątkiem kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów ostatniego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny.</p> <p>Kwotę należną za realizację ostatniego etapu Bank wypłaca 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.</p>
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	<b>Bank Spółdzielczy w Bielsku Podlaskim</b>
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<p><b>Etap 1</b> – Przygotowanie inwestycji, zakup gruntu - 20% do dn. <b>20.05.2026.</b></p> <p><b>Etap 2</b> - Wykonanie 50% stanu zerowego bez garaży - 10% do dn. <b>20.08.2026.</b></p> <p><b>Etap 3</b> – Wykonanie 100% stanu zerowego, wykonanie 80 % konstrukcji garaży 10% - do dn. <b>20.11.2026.</b></p> <p><b>Etap 4</b> – wykonanie 100 % konstrukcji garaży, wykonanie 50% stanu surowego 10% - do dn. <b>20.04.2027.</b></p> <p><b>Etap 5</b> - Wykonanie 90% stanu surowego 10% - do dn. <b>20.07.2027.</b></p> <p><b>Etap 6</b> - wykonanie 100% stanu surowego, wstawienie stolarki okiennej w 70%, okablowanie elektryczne w 50%, wykonanie ścianek działowych w 50%, pionów sanitarnych w <b>50% - 10%- do dn . 20.11.2027.</b></p> <p><b>Etap 7</b> - Wstawienie stolarki okiennej w 100%, okablowanie elektryczne w 100%, wykonanie ścianek działowych w 100%, pionów sanitarnych w 100%, instalacji wod-kan i CO w lokalach mieszkalnych w 50% - 10% - do dn. <b>20.03.2028.</b></p> <p><b>Etap 8</b> – wykonanie tynków w 100%, instalacji wod-kan i CO w lokalach mieszkalnych w 100%, wykonanie podłóży pod posadzkę w 50%, okładzin klatek schodowych w 50% - 10% - do dn. <b>20.06.2028.</b></p> <p><b>Etap 9</b> – wykonanie podłóży pod posadzkę w 100%, okładzin klatek schodowych w 100% Wykonanie elewacji zagospodarowania terenu, wykonanie balustrad, malowanie klatek schodowych 10%- do dn. <b>20.10.2028.</b></p>
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	<p>Jeżeli wobec uwarunkowań technologicznych nastąpi zmiana powierzchni Lokalu mieszkalnego do +/-2%, cena Lokalu mieszkalnego określona w § 5 ust.1 niniejszej Umowy nie ulegnie zmianie, zaś Nabywcy przysługuje uprawnienie do odstąpienia od Umowy w ciągu 30 (trzydziestu) dni od daty poinformowania go przez Dewelopera o zmianie powierzchni lokalu mieszkalnego.</p> <p>W razie zmiany stawki należnego podatku VAT od ceny bądź części ceny Lokalu mieszkalnego, nastąpi odpowiednia zmiana ceny brutto Lokalu mieszkalnego, a Nabywcy przysługuje uprawnienie do odstąpienia od Umowy w ciągu 30 (trzydziestu) dni od daty poinformowania go przez Dewelopera o zmianie ceny lokalu mieszkalnego.</p> <p>Nabywca może wprowadzić zmiany w układzie ścian działowych, w ustawieniu podejść do urządzeń sanitarnych, elektrycznych w Lokalu mieszkalnym, a Deweloper zobowiązuje się do wykonania robót zamiennych i dodatkowych według wskazań Nabywcy, jeśli spełniają one wymogi obowiązujących warunków technicznych. Jeżeli zmiana usytuowania ścian działowych spowoduje zmianę powierzchni Lokalu mieszkalnego, cena Lokalu mieszkalnego nie ulega zmianie oraz Nabywca akceptuje, iż zmiana powierzchni Lokalu mieszkalnego wynikająca ze zleconych przez Nabywcę zmian usytuowania ścian działowych nie uprawnia Nabywcy do odstąpienia od niniejszej Umowy.</p>
<b>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</b>	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z	<p>Stosownie do art. 43 ust.1 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 roku, poz.1177) - Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej Umowy deweloperskiej:</p> <p>1. Jeżeli niniejsza Umowa deweloperska nie zawiera elementów o których mowa w art. 35 ustawy, które to elementy zostały wymienione w prospekcie informacyjnym, stanowiącym integralną</p>

<p>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</p>	<p>część niniejszej Umowy;</p> <p>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, stniejących 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;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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 Ustawy; 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 Ustawy; 19) zobowiązanie dewelopera do wybudowania budynku oraz ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę albo przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych;</p> <p>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</p> <p>Umowy, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, 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 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</p>
--	---

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. Ustawy. Do umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, stosuje się odpowiednio przepisy art. 35 ust. 2 i 3. 3. Ustawy. 3. Do umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 Ustawy, zawartej wraz z jedną z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, stosuje się przepisy art. 35 ust. 4 Ustawy.

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.

2. Jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem 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, a które zostały ujęte w treści umowy deweloperskiej wyraźnie w sposób jednoznaczny i widoczny;

3. jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 powołanej Ustawy 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 są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;

5. jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;

6. w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej terminie wynikającym z tej umowy;

7. w przypadku gdy Deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 powołanej Ustawy;

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 powołanej Ustawy

9. w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 powołanej Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie

10. w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 powołanej Ustawy;

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

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 § 10 ust.1 pkt.1-5 niniejszej Umowy, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od jej zawarcia

W przypadku o którym mowa w § 10 ust.1 pkt.6 Umowy, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej Umowy deweloperskiej, Nabywca wyznacza Deweloperowi 120 dniowy termin na przeniesienie prawa odrębnej własności Lokalu mieszkalnego, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy.

W przypadku o którym mowa w § 10 ust.1 pkt 7 Umowy, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej Umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 powołanej Ustawy.

W przypadku o którym mowa w § 10 ust.1 pkt 8 Umowy, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej Umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. W przypadku o którym mowa w § 10 ust.1 pkt 9 Umowy, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej Umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 powołanej Ustawy.

Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli

zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

3. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub w wysokości określonej w niniejszej Umowie deweloperskiej, 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.

4. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę własność przedmiotowego Lokalu mieszkalnego, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba, że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

5. W przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy deweloperskiej przez Dewelopera zgodnie z § 10 ust.3 i 4 niniejszej Umowy deweloperskiej Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

6.1. W przypadku odstąpienia od Umowy deweloperskiej 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 oraz po przedłożeniu przez Nabywcę dokumentów, o których mowa w § 8 ust. 2 albo 3 Umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.

6.2. Oświadczenie woli o odstąpieniu od Umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

6.3. W przypadku odstąpienia od Umowy deweloperskiej przez Dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 Ustawy, Nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy.

6.4. W przypadku rozwiązania Umowy deweloperskiej Deweloper i Nabywca przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych na OMRP, a Bank niezwłocznie po ich otrzymaniu wypłaca środki pieniężne w nominalnej wysokości.

6.5. Postanowienia § 10 ust. 6 pkt 1 Umowy Bank stosuje odpowiednio w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez syndyka na podstawie art. 98 Prawa upadłościowego lub przez zarządcę na podstawie art. 298 Prawa restrukturyzacyjnego.

6.7. W przypadku skutecznego odstąpienia przez którąkolwiek ze stron od Umowy deweloperskiej, Deweloper zobowiązuje się zwrócić w nominalnej wysokości Nabywcy na rachunek wskazany przez niego wszelkie środki wpłacone przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, a wypłacone z tego rachunku przez Bank Deweloperowi, w terminie 30 dni – od dnia skutecznego odstąpienia od niniejszej Umowy przez którąkolwiek ze stron, z zastrzeżeniem że Deweloperowi przysługuje prawo zatrzymania wszelkich środków wpłaconych przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, a wypłaconych z tego rachunku przez Bank Deweloperowi, do czasu złożenia przez Nabywcę oświadczenia w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, zawierającego zgodę na wykreślenie roszczenia z księgi wieczystej o przeniesienie własności nieruchomości.

Jeżeli wobec uwarunkowań technologicznych nastąpi zmiana powierzchni Lokalu mieszkalnego do +/-2%, cena Lokalu mieszkalnego określona w § 5 ust.1 niniejszej Umowy nie ulegnie zmianie, zaś Nabywcy przysługuje uprawnienie do odstąpienia od Umowy w ciągu 30 (trzydziestu) dni od daty poinformowania go przez Dewelopera o zmianie powierzchni lokalu mieszkalnego.

W razie zmiany stawki należnego podatku VAT od ceny bądź części ceny Lokalu mieszkalnego, nastąpi odpowiednia zmiana ceny brutto Lokalu mieszkalnego, a Nabywcy przysługuje uprawnienie do odstąpienia od Umowy w ciągu 30 (trzydziestu) dni od daty poinformowania go przez Dewelopera o zmianie ceny lokalu mieszkalnego.

Nabywca może wprowadzić zmiany w układzie ścian działowych, w ustawieniu podejść do urządzeń sanitarnych, elektrycznych w Lokalu mieszkalnym, a Deweloper zobowiązuje się do wykonania robót zamiennych i dodatkowych według wskazań Nabywcy, jeśli spełniają one wymogi obowiązujących warunków technicznych. Jeżeli zmiana usytuowania ścian działowych spowoduje zmianę powierzchni Lokalu mieszkalnego, cena Lokalu mieszkalnego nie ulega zmianie oraz Nabywca akceptuje, iż zmiana powierzchni Lokalu mieszkalnego wynikająca ze zleconych przez Nabywcę zmian usytuowania ścian działowych nie uprawnia Nabywcy do odstąpienia od niniejszej Umowy.

## INNE INFORMACJE

### I. Informacja o:

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

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

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

### Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w **Banku Spółdzielczym w Bielsku Podlaskim**, przy ul. Kard. Stefana Wyszyńskiego 3, prowadzącym/prowadzącej otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

### Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji przez: Bank Spółdzielczy w Białymstoku
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,

– podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym, – wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy,  
– wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,

- Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w **Banku Spółdzielczym w Bielsku Podlaskim**, prowadzącym/prowadzącej otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

– ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji przez: **Bank Spółdzielczy w Bielsku Podlaskim**  
– 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 miesiące od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,  
– podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym, – wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy,  
– wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,  
– **Bank Spółdzielczy w Bielsku Podlaskim** korzysta także z następujących znaków towarowych:



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

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

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

#### **Informacje dodatkowe:**

- Deweloper zastrzega sobie prawo do ustanowienia podziału do korzystania z ogródków oraz tarasów przylegających do lokali mieszkalnych zgodnie z projektem architektoniczno-budowlanym.
- Deweloper zastrzega sobie prawo ustanowienia podziału do korzystania z miejsc postojowych i boksów rowerowych.
- Deweloper zastrzega sobie prawo ustanowienia podziału do korzystania, polegającego na prawie do umieszczenia urządzeń klimatyzacyjnych.
- Deweloper zastrzega sobie prawo do ustanowienia na przedmiotowej Nieruchomości ograniczonych praw rzeczowych, to jest służebności przesyłu na rzecz przedsiębiorstw zajmujących się budową i eksploatacją sieci, węzłów i przyłączy, w szczególności: elektrycznych, wodociągowych, gazowniczych i teleinformatycznych (wykonanie, konserwacja i naprawa).
- Deweloper zastrzega sobie prawo do obciążenia Nieruchomości hipotekami na rzecz Banków kredytujących inwestycję, zaś w przypadku ustanowienia hipotek Deweloper zobowiązuje się niezwłocznie dostarczyć Nabywcy zgodę Banku na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez Nabywcę