Załącznik do ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (poz. 1177)

ROGOWSKI
DEVELOPMENT

Apartamenty Kopernik 3
przy ul. Generała Józefa Bema 45 w Białymstoku
1 budynek mieszkalny, wielorodzinny

PROSPEKT INFORMACYJNY INWESTYCJI
CZĘŚĆ OGÓLNA

stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego: 12.08.2025.

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Apartamenty Rogowski Remigiusz Spółka komandytowa z siedzibą w Białymstoku KRS 0000627252	
Adres	15-281 Białystok, ulica Legionowa 28 lok. 202	
Nr NIP i REGON	(NIP) 542-325-83-23	(REGON) 364891468
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. Kaczorowskiego 14 etap I
Data rozpoczęcia	15.11.2017r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	13.02.2020r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Białystok, ul.Sukienna 8, 8a
Data rozpoczęcia	20.12.2019.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	01.04.2022.
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE	
Adres	Białystok, ul. Kopernika 2
Data rozpoczęcia	19.12.2019.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	31.05.2022.

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[1]	Białystok, ul. Kopernika, Angielska, Bema , obręb 11 - Śródmieście dz. nr **866/2**	
Nr księgi wieczystej	BI1B/00116197/1	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	BRAK	
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]	Potencjalne źródła hałasu: ulice: Mikołaja Kopernika, Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego, Zwierzyniecka, Wiejska, Kardynała Stefana Wyszyńskiego, Generała Józefa Bema, Angielska	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem i deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku" – zatwierdzone Uchwałą nr XII/165/19 R. M. Białystok z 18.06.2019 r.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała nr XI/81/11 Rady Miasta Białystok z dnia 18.04.2011 r w sprawie MPZP części osiedla Przydworcowe w Białymstoku (rejon ul. Kard. S. Wyszyńskiego i M. Kopernika)
	Miejscowy plan odbudowy	nie dotyczy
	Inne[4]	Uchwała nr XI/81/11 Rady Miasta Białystok z dnia 18.04.2011r w sprawie MPZP części osiedla Przydworcowe w Białymstoku (rejon ul. Kard. S. Wyszyńskiego i M. Kopernika) - Rozdział 4. *Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych*
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem	Przeznaczenie terenu	Zgodnie z Uchwałą nr XI/81/11 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 18.04.2011 r w sprawie MPZP części osiedla Przydworcowe w Białymstoku teren oznaczony na rysunku planu symbolami 15MW,U, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami wraz z urządzeniami towarzyszącymi i zielenią urządzoną.

[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

[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.

deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy, MPZP nie zawiera ustaleń w tym zakresie
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy, MPZP nie zawiera ustaleń w tym zakresie
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	max. 60 % terenu inwestycji
	Maksymalna wysokość zabudowy	Wysokość budynków oraz ilość kondygnacji nadziemnych na terenie 15MW,U : min. 19 m, max. 26 m w pasie o szerokości 15 m od linii zabudowy w głąb terenu (liczba kondygnacji zgodnie z rysunkiem planu), a na pozostałej części przeznaczonej pod zabudowę nie więcej niż 22m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	teren biologicznie czynny – min. 10 % terenu inwestycji
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1.1 miejsca postojowego na 1 mieszkanie w zabudowie zwartej – w tym 20% miejsc postojowych w formie ogólnodostępnej
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Ustala się następujące zasady kształtowania zieleni: 1) zachowanie i zagospodarowanie zieleni – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi; 2) w przypadku niezbędnej wycinki wykonanie 3 nowych nasadzeń za 1 wycięte drzewo w obrębie terenu inwestycji; W stosunku do oznaczonych na rysunku planu istniejących drzew wskazanych do zachowania ustala się utrzymanie terenu biologicznie czynnego o średnicy minimum 5 m wokół pnia lub, przy braku takiej możliwości, stosowanie nawierzchni przepuszczalnych; 5) przy lokalizacji nowych obiektów budowlanych zachowanie odległości nie mniejszej niż 5 m od pnia drzew o średnicy pnia powyżej 0,5 m – nie dotyczy drzew rosnących w pasach drogowych ulic; 6) wprowadzenie nasadzeń krzewów i nawierzchni trawiastych na stropach wieńczących parkingi7) dopuszcza się wycinkę istniejących drzew, oznaczonych na rysunku planu, wyłącznie ze względu na konieczność realizacji niezbędnych rozwiązań
	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 obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, oraz obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	nie dotyczy

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	1. Ustala się, że obsługę komunikacyjną zapewniają: 1) ulice układu podstawowego: (1KD-G) Wiejska, (2KD-G) Zwierzyniecka, (3KD-G) Kopernika, (4KD-Z) Mazowiecka, (5KD-Z) Kalinowskiego, Wyszyńskiego (KD-D) - poza granicami planu; 2) ulice układu obsługującego: (6KD-L) Młynowa, (7KD-L) Bema, (8KD-L) Łukowska, (9KD-D) projektowana, (10KD-D) Ostrowiecka, (11KD-D) projektowana, (12KD-D) Angielska, (13KD-D) Kochanowskiego, (14KD-D) projektowana, (15KD-D) projektowana, (16KD-D) projektowana; 3) wydzielone ciągi pieszo-jezdne (od 17KPJ do 25 KPJ). 2. Ustala się przebieg tras komunikacji zbiorowej ulicami układu podstawowego.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Szczegółowy przebieg jezdni, infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych oraz innych elementów zlokalizowanych w drogach publicznych pozostawia się do uściślenia w projektach budowlanych. W zakresie lokalizacji i określania parametrów infrastruktury technicznej: 1) ustala się lokalizację infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej w drogach publicznych i na terenach przewidzianych pod lokalizację infrastruktury zgodnie z zasadami rozrządu sieci infrastruktury technicznej i zagospodarowania terenów; w przypadku braku możliwości lokalizacji na terenie wskazanym na rysunku planu, dopuszcza się lokalizację infrastruktury na innych terenach; 2) nakazuje się dostosowanie parametrów projektowanej infrastruktury technicznej do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu z uwzględnieniem przewidywanych potrzeb przesyłu mediów w obszarze obsługiwanym przez tą infrastrukturę (np. zlewni, obszaru zasilania); 3) dopuszcza się: a) zmianę przedstawionych na rysunku planu zasad rozrządu sieci ogólnomiejskich pod warunkiem uwzględnienia wszystkich rodzajów sieci planowanych do realizacji przedstawionych na rysunku planu, b) lokalizację infrastruktury technicznej nieuwzględnionej w rozrządzie, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu i zachowania priorytetu lokalizacji infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej przedstawionej na rysunku planu, c) lokalizację infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej na innych terenach w przypadku braku możliwości lokalizacji na terenie wskazanym na rysunku planu. Pozostałe warunki – zgodnie z Uchwałą nr XI/81/11 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 18.04.2011 r w sprawie MPZP części osiedlaPrzydworcowe w Białymstoku

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 XI/81/11 Rady Miasta Białystok z dnia 18.04.2011 r w sprawie MPZP części osiedla Przydworcowe w Białymstoku: • oznaczonym na rysunku planu symbolami: 11MW,U, 12MW,U przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami oraz z urządzeniami towarzyszącymi i zielenią urządzoną. • oznaczonym na rysunku planu symbolami:14MW,U przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami oraz urządzeniami towarzyszącymi i zielenią urządzoną. • oznaczonym na rysunku planu symbolami: 15MW,U, 16MW,U, 17MW,U, 18MW,U przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami wraz z urządzeniami towarzyszącymi i zielenią urządzoną. • 17KPJ – ciąg pieszo-jezdny odtwarzający ul.Angielską w jej historycznym przebiegu o szerokości w liniach rozgraniczających od 12,0 m do 15,0 m • Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 13KPL przeznacza się pod plac miejski wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne ulic - dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: • 3KD-G - ul. M. Kopernika - ulica główna o szerokości w liniach rozgraniczających 41,0m i 45,0 m z jezdnią 2x3 pasy ruchu, w przekroju ulicy ścieżka rowerowa • 7KD-L - ul. Gen. J. Bema - ulica lokalna o szerokości w liniach rozgr. 21,0 m z jezdnią 1x2 pasy ruchu • 9KD-D - projektowana - ulica dojadowa o szerokości w liniach rozgr. 16,0 m z jezdnią 1x2 pasy ruchu • 11KD-D - projektowana - ulica dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających od 10 m do 10,5 m z jezdnią 1x2 pasy ruchu, • 12KD-D - ul. Angielska - ulica dojadowa o szerokości w liniach rozgr. 20,0 m z jezdnią 1x2 pasy ruchu • 13KD-D - ul. J. Kochanowskiego - ulica dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 20,0 m z jezdnią 1x2 pasy ruchu • 14KD-D - projektowana - ulica dojadowa o szerokości w liniach rozgr. 22,5 m z jezdnią 1x2 pasy ruchu • ul. Mohylowska (część dochodząca od 14KD-D do ul. Bema) do przekształcenia w wewnętrzny ciąg spacerowy; • ul. Ostrowiecka – analogicznie jak Mohylowska - (część dochodząca od 9KD-D do ul. Bema) do przekształcenia w wewnętrzny ciąg spacerowy; Działki objęte Uchwałą nr: XXXVI/525/21 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 22 lutego 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bema w Białymstoku w rejonie ulic Gen. Józefa Bema i Wiejskiej: • Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 24KX przeznacza się pod parking wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi. 3KD-L – ul. Gen. J. Bema - ulica lokalna o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy - MPZP nie zawiera ustaleń w tym zakresie
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy - MPZP nie zawiera ustaleń w tym zakresie

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

	Maksymalna powierzchnia zabudowy	max. 60 % terenu inwestycji
	Maksymalna wysokość zabudowy	• Na terenie 11MW,U: od 19 m do 25 m, w pasie o szerokości 15 m od linii zabudowy w głąb terenu (liczba kondygnacji nadziemnych zgodnie z rysunkiem planu), na pozostałej części przeznaczonej pod zabudowę nie więcej niż 22 m, - na terenie 12MW,U od 16 m do 25 m, w pasie o szerokości 15 m od linii zabudowy w głąb terenu (liczba kond. nadziemnych zgodnie z rys. planu), na pozostałej części przeznaczonej pod zabudowę nie więcej niż 20 m • Na terenie 14MW,U: od strony placu 13KPL - wysokość budynków od 19 m do 23 m w pasie o szerokości 30 m od linii zabudowy w głąb terenu (ilość kondygnacji nadziemnych - zgodnie z rysunkiem planu): na pozostałej części przeznaczonej pod zabudowę wysokość budynków od 16 m do 20 m (ilość kond. nadziemnych - zgodnie z rys. planu) • Wysokość budynków oraz ilość kondygnacji nadziemnych na terenie 15MW,U : - min. 19 m, max. 26 m w pasie o szerokości 15 m od linii zabudowy w głąb terenu (liczba kondygnacji zgodnie z rysunkiem planu), a na pozostałej części przeznaczonej pod zabudowę nie więcej niż 22 m, d) wysokość budynków oraz ilość kondygnacji nadziemnych na terenie 16MW,U : - od. 19 m, do 26 m w pasie o szerokości 15 m od linii zabudowy w głąb terenu (liczba kondygnacji zgodnie z rysunkiem planu), a na pozostałej części przeznaczonej pod zabudowę wysokość do 22 m, e) wysokość budynków oraz ilość kondygnacji nadziemnych na terenie 17MW,U: od 19 m, do 25 m w pasie o szerokości 15 m od linii zabudowy w głąb terenu (liczba kondygnacji zgodnie z rysunkiem planu), a na pozostałej części przeznaczonej pod zabudowę wysokość do 22 m, - w miejscu dominanty maksimum 32 m, długość elewacji na której może być realizowana dominanta oznaczono na rysunku planu
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 11MW,U, 12MW, 14MW,U, 15MW,U, 16MW,U, 17MW,U, 18MW,U - teren biologicznie czynny – min. 10 % terenu inwestycji

	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Ustala się następujące zasady i wskaźniki urządzania miejsc postojowych : lokalizacja miejsc postojowych - w granicach terenu inwestycji według następujących wskaźników minimalnych: a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1.1 miejsca postojowego na 1 mieszkanie w zabudowie zwartej – w tym 20% miejsc postojowych w formie ogólnodostępnej, b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami – nie określa się wskaźnika, miejsca postojowe dla klientów zakłada się w ramach projektowanych sąsiadujących ulic, c) usługi: - administracja – 20 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej, - handel – 15 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej, - obiekty gastronomiczne –12 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych - szkoły wyższe: 10 miejsc postojowych na 100 studentów i 20 miejsc postojowych na 100 pracowników, - hotele: 20 miejsc postojowych na 100 łóżek; d) usługi inne niż wymienionew lit. c – 15 miejsc post. na 1000 m2 powierzchni użytkowej; Dopuszcza się zabezpieczenie miejsc postojowych dla klientów usług zlokalizowanych na I i II kondygnacji nadziemnej (w parterze i na I piętrze) w zabudowie wielorodzinnej w ramach projektowanych ulic bez określenia wskaźnika; Do bilansu miejsc postojowych nie wlicza się powierzchni użytkowej komunikacji, zapleczy magazynowych i zapleczy socjalnych oraz powierzchni miejsc post. wbudowanych.
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: nie dotyczy	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu: nie dotyczy
	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[6] zawarte w:	Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej Białegostoku nr VII/53/11 z dn. 28 lutego 2011 r. na obszarze objętym planem znajdują się: Na terenie objętym w/w planem znajduje się szereg ulic lokalnych i dojazdowych (Wesoła, Żelazna, Mazowiecka, Bułgarska , Wojskowa) oraz dróg wewnętrznych (np. Szpitalna) przewidywanych do modernizacji lub rozbudowy. 2. Zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej Białegostoku nr XXVI/417/16 z dn.24.10.2016 r. na obszarze objętym planem znajdują się: - tereny oznaczony na rysunku planu symbolami 2.6 KPL, 3.3KPL.ZP, 4.2KPL,ZP, 4.5KX, 8KPL przeznaczone są pod place publiczne(tereny o takim przeznaczeniu znajdują się przy ul. Młynowej, Kijowskiej, Wyszyńskiego, Cieszyńskiej i Bema), Powyższy plan zakłada modernizację , rozbudowę ulic układu podstawowego (ul. Kaczorowskiego, Wyszyńskiego) oraz ulic lokalnych i dojazdowych (Bema, Młynowa, Kijowska, Czarna, Cieszyńska, Chełmska ,Angielskiej) oraz ulic dojazdowych oznaczonych symbolami 12KD-D, 13KD-D i 15KDW. 3. Zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej Białegostoku nr. XI/81/11 z dn.18.04.2011r. na obszarze objętym planem znajdują się: - Tereny oznaczony na rysunku planu symbolem 19KPL,KX przeznaczone są pod plac miejski i parking podziemny wraz urządzeniami towarzyszącymi (teren o takim przeznaczeniu usytuowany jest pomiędzy ulicami Ostrowiecką i Łukowską), - Tereny oznaczony na rysunku planu symbolem 20UO,U przeznaczone są pod zabudowę usługową z zakresu: szkolnictwa wyższego, edukacji, kultury, administracji, gastronomii, rozrywki, zdrowia, parking ogólnomiejski wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną. Teren o takim przeznaczeniu usytuowany jest

[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.

		u zbiegu ulic Zwierzynieckiej i Wiejskiej. Powyższy plan zakłada modernizację , rozbudowę ulic lokalnych i dojazdowych (Bema, Młynowa, Angielskiej, Ostrowiecka, Łukowska) oraz ulic dojazdowych oznaczonych symbolami 8KD-D, 11KD-D , 14KD-D ,15KD-D, 16KD-D.Plan przewiduje budowę szeregu ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami od 17KPJ do 25KPJ. - Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 13KPL przeznaczony jest pod plac miejski wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną (teren o takim przeznaczeniu usytuowany jest przy ul. Bema), - 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, ul.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.
	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	• Zmiana decyzji 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 • Decyzję Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 2 sierpnia 2021 r., Nr 551/2021, znak: DAR-V.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 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~~*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak~~*~~	~~nie*~~
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	~~tak*~~	nie*
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 415/2021, znak:DAR-I.6740.79.2021 z dn.17.06.2021 r. wydana przez Prezydenta Miasta Białegostoku zmieniona decyzją nr: 344/2023, znak: DUA-XIV.6740.59.2023 z dn. 11.07.2023 r. wydana przez Prezydenta Miasta Białegostoku	
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		

* Niepotrzebne skreślić (kliknąć dwukrotnie na tekst).

1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	**przedsięwzięcie deweloperskie, polegające na budowie budynku 1 mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego numerem budowlanym S6:** rozpoczęcie - 11.07.2023 r. planowane zakończenie - 31.01.2026 r **Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości: 31.03.2026.** (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	przedsięwzięcie deweloperskie, polegające na budowie 1 budynku mieszkalnego wielorodzinnego, przy ul. Generała Józefa Bema 45 w Białymstoku
	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	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 własne
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	~~Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy~~*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny[7]	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Wypłata środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku wymaga złożenia przez Dewelopera dyspozycji wypłaty wraz z zawiadomieniem o zakończeniu realizacji Etapu zadania inwestycyjnego. Wypłata środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku nastąpi po stwierdzeniu przez Bank zakończenia danego Etapu realizacji zadania inwestycyjnego, zgodnie z harmonogramem zadania inwestycyjnego, jednak nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej.	

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

	Bank przed dokonaniem wypłaty środków pieniężnych z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz Dewelopera - dokonuje kontroli realizacji Etapu zadania inwestycyjnego, za który ma być dokonana wypłata. Wypłaty będą dokonywane w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn udziału procentowego danego Etapu określonego w harmonogramie zadania inwestycyjnego w ogólnych kosztach realizacji zadania inwestycyjnego i ceny przedmiotu Umowy deweloperskiej. Bank wypłaca środki pieniężne niezwłocznie po dokonaniu kontroli, wyłącznie w przypadku pozytywnego jej wyniku, jednak nie później niż w terminie 3 dni roboczych, od dnia otrzymania raportu pokontrolnego wraz z fakturą. W przypadku ostatniego Etapu zadania inwestycyjnego 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	Bank Spółdzielczy w Białymstoku
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap 1 – Przygotowanie inwestycji, zakup gruntu - 20% do **dn 11.07.2023** Etap 2 - Wykonanie 90% poziomu -2 bez garaży -10% do **dn.20.10.2023** Etap 3 – Wykonanie 100% poziomu -2, wykonanie 70% poziomu -1, wykonanie 50 % konstrukcji garaży 10% - do dn. **20.01.2024** Etap 4 – wykonanie 100% poziomu -1, wykonanie 100 % konstrukcji garaży, wykonanie 30% stanu surowego 10% - do dn. 20.03.2024 – do **dn. 20.03.2024.** Etap 5 - Wykonanie 70% stanu surowego 10% - do dn. **20.05.2024** Etap 6 - 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. **20.08.2024** Etap 7- 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. **31.07.2025** Etap 8 – wykonanie tynków w 100%, instalacji wod-kan i CO w lokalach mieszkalnych i lokalach usługowych w 100%, wykonanie podłoży pod posadzkę w 50%, okładzin klatek schodowych w 50% - 10% - do 3**0.09.2025** Etap 9 – wykonanie podłoży pod posadzkę w 100%, okładzin klatek schodowych w 100% Wykonanie elewacji, zagospodarowania terenu, wykonanie balustrad, malowanie klatek schodowych 10% - do **31.12.2025**
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 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.

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	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: 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 część niniejszej Umowy; 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 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 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. 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 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. 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 zawrze 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	

- Informacja o:
- 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 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, 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 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, 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 Białymstoku, 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 powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
– limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
– podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym, – wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy,
– wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,

– Banku Spółdzielczym w Białymstoku korzysta także z następujących znaków towarowych: SGB

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

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

- Deweloper zastrzega sobie prawo do ustanowienia :
  - podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej w szczególności sposobu do korzystania z miejsc postojowych
  - do ustanowienia na przedmiotowej Nieruchomości ograniczonych praw rzeczowych, a to służebności na rzecz każdoczesnych właścicieli lokali niemieszkalnych (usługowo-handlowych), polegających na prawie do wyłącznego bezterminowego i nieodpłatnego korzystania z części elewacji ściany frontowej Budynku, na poziomie lokali usługowo -handlowych, celem umieszczenia tablic, napisów lub innych elementów informacyjno - reklamowych, wraz z ich podświetleniem lub bez podświetlenia oraz ich utrzymywania i konserwacji;
- Deweloper zastrzega sobie prawo do ustanowienia :
  - ograniczonych praw rzeczowych na przedmiotowej Nieruchomości, a to nieodpłatnych służebności przesyłu na rzecz przedsiębiorstw zajmujących się budową i eksploatacją sieci, węzłów i przyłączy w szczególności: elektrycznych, wodociągowych, ciepłowniczych i teleinformatycznych,

  - do ustanowienia na przedmiotowej Nieruchomości ograniczonych praw rzeczowych, tj. nieodpłatnych służebności przejścia i przejazdu drogami wewnętrznymi na rzecz każdoczesnych właścicieli działek sąsiednich,

  - do ustanowienia na przedmiotowej Nieruchomości ograniczonych praw rzeczowych, a to nieodpłatnych służebności gruntowych na rzecz każdoczesnych właścicieli poszczególnych lokali mieszkalnych, polegających na prawie do wyłącznego, bezterminowego i nieodpłatnego korzystania z poszczególnych tarasów, a to taras znajdujący się nad 6 piętrem (strop nad VII kondygnacją nadziemną):

  a) w oparciu o ustanowioną służebność zostanie oddany do wyłącznego współkorzystania (wraz z prawem na wykonanie konstrukcji wsporczych pod panele fotowoltaiczne w zakresie zgodnym z obowiązującymi przepisami prawa i ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) na rzecz każdoczesnych właścicieli lokali mieszkalnych numer 292, 293, 310, 311, 312, 313, 314, 315 i 316 (z tym zastrzeżeniem, że Wspólnocie Mieszkaniowej za pośrednictwem służb technicznych i administracyjnych będzie przysługiwało prawo dostępu do przedmiotowego tarasu celem naprawy, konserwacji i remontów);

  b) wykonany zostanie na warstwie betonowej i z podejściem instalacji elektrycznej trójfazowej wraz z miejscem na inwertery z okablowaniem (zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa) do lokali usługowych na parterze o nr U26a, U26b i U26c, dwóch lokali mieszkalnych na I piętrze, to jest Nr 292 i 293 i jednego okablowania do 29 miejsc postojowych (zostanie zainstalowany jeden licznik energii elektrycznej służący do opomiarowania energii służącej do oświetlenia 29 miejsc postojowych);

  c) na taras zostanie doprowadzone ujęcie ciepłej i zimnej wody z zamontowaniem kranu z opomiarowaniem z lokalu

mieszkalnego Nr 316;

d) gniazdo siłowe trójfazowe wykonane na tarasie z podłączeniem do instalacji elektrycznej i opomiarowaniem z lokalem 316.

* taras znajdujący się na 6 piętrze (strop nad V kondygnacją nadziemną) w oparciu o ustanowioną służebność zostanie oddany do wyłącznego korzystania na rzecz każdoczesnego właściciela lokalu mieszkalnego numer 314 (z tym zastrzeżeniem, że Wspólnocie Mieszkaniowej za pośrednictwem służb technicznych i administracyjnych będzie przysługiwało prawo dostępu do przedmiotowego tarasu celem naprawy, konserwacji i remontów);

* taras znajdujący się na 6 piętrze (strop nad V kondygnacją nadziemną) w oparciu o ustanowioną służebność zostanie oddany do wyłącznego korzystania na rzecz każdoczesnego właściciela lokalu mieszkalnego numer 315 (z tym zastrzeżeniem, że Wspólnocie Mieszkaniowej za pośrednictwem służb technicznych i administracyjnych będzie przysługiwało prawo dostępu do przedmiotowego tarasu celem naprawy, konserwacji i remontów

* taras znajdujący się na 6 piętrze (strop nad V kondygnacją nadziemną) w oparciu o ustanowioną służebność zostanie oddany do wyłącznego współkorzystania na rzecz każdoczesnych właścicieli lokali mieszkalnych numer 292, 293, 310, 311, 312, 313, 314, 315 i 316 (z tym zastrzeżeniem, że Wspólnocie Mieszkaniowej za pośrednictwem służb technicznych i administracyjnych będzie przysługiwało prawo dostępu do przedmiotowego tarasu celem naprawy, konserwacji i remontów);

* taras znajdujący się na 1 piętrze (strop nad I kondygnacją nadziemną) w oparciu o ustanowioną służebność zostanie oddany do wyłącznego korzystania na rzecz każdoczesnego właściciela lokalu mieszkalnego numer 292 (z tym zastrzeżeniem, że Wspólnocie Mieszkaniowej za pośrednictwem służb technicznych i administracyjnych będzie przysługiwało prawo dostępu do przedmiotowego tarasu celem naprawy, konserwacji i remontów);

* taras znajdujący się na 1 piętrze (strop nad I kondygnacją nadziemną) w oparciu o ustanowioną służebność zostanie oddany do wyłącznego korzystania na rzecz każdoczesnego właściciela lokalu mieszkalnego numer 293 (z tym zastrzeżeniem, że Wspólnocie Mieszkaniowej za pośrednictwem służb technicznych i administracyjnych będzie przysługiwało prawo dostępu do przedmiotowego tarasu celem naprawy, konserwacji i remontów);

- Deweloper zastrzega sobie prawo do ustanowienia:

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

  - do ustanowienia na przedmiotowej Nieruchomości na rzecz każdoczesnych właścicieli nieruchomości sąsiedniej, objętej księgą wieczystą BI1B/00116197/1 (nieruchomość władnąca) - nieodpłatnej służebności przejścia i przejazdu przez przedmiotową Nieruchomość na całej długości i szerokości ciągów komunikacyjnych znajdujących się na kondygnacjach -1 i -2 części garażowej Budynku na przedmiotowej Nieruchomości, w tym wjazdu i wyjazdu z każdej strony na kondygnacjach -2 i -1,

  - do ustanowienia na przedmiotowej Nieruchomości na rzecz każdoczesnych właścicieli nieruchomości sąsiedniej, objętej księgą wieczystą BI1B/00116197/1 (nieruchomość władnąca) - na czas nieoznaczony nieodpłatnej służebności gruntowej zobowiązującej 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;

  - do ustanowienia na przedmiotowej Nieruchomości na rzecz każdoczesnych właścicieli nieruchomości sąsiedniej, objętej księgą wieczystą BI1B/00116197/1 (nieruchomość władnąca) - na czas nieoznaczony nieodpłatnej służebności gruntowej polegającą na prawie swobodnego wejścia na teren Nieruchomości - 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 wraz z przyłączami, ponadto polegającą na prawie swobodnego i całodobowego dostępu do wyżej wymienionych sieci, na co Nabywca wyraża zgodę i nie wnosi oraz nie będzie wnosić z tego tytułu zastrzeżeń w przyszłości,

- Deweloper oświadcza, iż na rzecz każdoczesnych właścicieli Nieruchomości (nieruchomość władnąca) mogą zostać ustanowione nieodpłatne służebności, a to:

  - służebność polegająca na prawie do współkorzystania z obiektu przeznaczonego na przechowywanie kontenerów na nieczystości (śmietnika), gdzie korzystanie obejmuje jednoczesne utrzymywanie w obiekcie kontenerów przeznaczonych na nieczystości zarówno z nieruchomości obciążonej, objętej księgą wieczystą BI1B/00116197/1, jak i nieruchomości władnącej;

  - służebność polegająca na prawie do współkorzystania z pomieszczenia, które znajdować się w budynku na nieruchomości sąsiedniej, objętej księgą wieczystą BI1B/00116197/1, a które to pomieszczenie przeznaczone będzie na węzeł cieplny, z prawem utrzymania (montażu, trwania i eksploatacji) instalacji odchodzącej od węzła głównego obsługującego nieruchomość obciążoną i władnącą do obsługi nieruchomości władnącej (podlicznik do CO i CW będzie znajdować się w Budynku na Nieruchomości), w tym nieskrępowanego dostępu (przez właściciela nieruchomości władnącej, przedsiębiorcę przesyłowego lub osoby którymi którykolwiek z tych podmiotów będzie się posługiwać przy wykonywaniu czynności) do tej instalacji i podlicznika w celu przeprowadzenia późniejszej eksploatacji (rozumianej, jako czynności konserwacji, przeglądu, remontów i napraw, modernizacji i przebudowy) tego odcinka instalacji

z podlicznikiem, z obowiązkiem współponoszenia kosztów utrzymania, napraw, eksploatacji (w proporcji wynikającej z powierzchni użytkowych lokali nieruchomości władnącej do sumy powierzchni tych lokali i pozostałych lokali obsługiwanych przez ten węzeł);

- służebność polegająca na prawie do współkorzystania z pomieszczenia, które znajdować się w budynku na nieruchomości sąsiedniej, objętej księgą wieczystą BI1B/00116197/1, a które przeznaczone będzie na licznik główny wody i rozdzielnię instalacji wodnej, z prawem utrzymania (montażu, trwania i eksploatacji) instalacji zimnej i ciepłej wody odchodzących od przyłącza wodnego obsługującego nieruchomości obciążoną i władnącą - do obsługi nieruchomości władnącej (podlicznik do ZW będzie znajdować się w Budynku na nieruchomości władnącej; ilość zużytej wody określa ilość zużytych ścieków), w tym nieskrępowanego dostępu (przez właściciela nieruchomości władnącej, przedsiębiorcę przesyłowego lub osoby którymi którykolwiek z tych podmiotów będzie się posługiwać przy wykonywaniu czynności) do tej instalacji i podlicznika w celu przeprowadzenia późniejszej eksploatacji (rozumianej, jako czynności konserwacji, przeglądu, remontów i napraw, modernizacji i przebudowy) tego odcinka instalacji z podlicznikiem, z obowiązkiem współponoszenia kosztów utrzymania, napraw, eksploatacji (w proporcji wynikającej z powierzchni użytkowych lokali nieruchomości władnącej do sumy powierzchni tych lokali i pozostałych lokali obsługiwanych przez ten węzeł);

- służebność polegająca na prawie przejścia i przejazdu przez nieruchomość sąsiednią, objętej księgą wieczystą BI1B/00116197/1 - na całej długości i szerokości ciągów komunikacyjnych znajdujących się na kondygnacjach -1 i -2 oraz 0 (parter) części garażowej Budynku/Budynków na nieruchomości sąsiedniej, a także korzystania z każdego wjazdu i wyjazdu do tej części garażowej oraz dojazdu do nich od granic nieruchomości sąsiedniej objętej księgą wieczystą BI1B/00116197/1 oraz dostępu do całej instalacji technicznej, znajdującej się w części garażowej, służącej do obsługi nieruchomości władnącej, w celu jej eksploatacji, konserwacji, przeglądów, wymiany i napraw;

- służebność polegająca na prawie korzystania z placu zabaw (po jego wybudowaniu), który zlokalizowany będzie na nieruchomości sąsiedniej objętej księgą wieczystą BI1B/00116197/1 (nieruchomość obciążona), przy czym koszt utrzymania, remontów i konserwacji placu zabaw, właściciel nieruchomości obciążonej oraz właściciel nieruchomości władnącej, ponoszą proporcjonalnie do procentowego udziału powierzchni lokali mieszkalnych do całkowitej powierzchni wszystkich mieszkań;

- służebność zobowiązująca każdoczesnych właścicieli nieruchomości sąsiedniej objętej księgą wieczystą BI1B/00116197/1 (nieruchomość obciążona) 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 nieruchomości obciążonej

- Na rzecz każdoczesnych właścicieli poszczególnych lokali mieszkalnych (które będą znajdować się w przedmiotowym Budynku) mogą zostać ustanowione na nieruchomości sąsiedniej, objętej księgą wieczystą BI1B/00116197/1 - nieodpłatne służebności gruntowe, polegające na prawie do wyłącznego, bezterminowego i nieodpłatnego korzystania z poszczególnych piwnic, schowków, boksów i miejsc postojowych.
- Wspólnota nieruchomości sąsiedniej (objętej księgą wieczystą BI1B/00116197/1) wyrazi zgodę na podjęcie przez tę Wspólnotę – uchwały obligującej ją do dostaw na rzecz Wspólnoty właścicieli lokali na przedmiotowej Nieruchomości - energii cieplnej oraz zimnej i ciepłej wody, a także odprowadzania ścieków na podstawie cen stosowanych przez dostawców (bez dodatkowych narzutów) przez cały czas trwania wspólnoty właścicieli lokali na Nieruchomości.
- Deweloper może ustanowić sposób korzystania z nieruchomości wspólnej, w wyniku którego wybrane części Nieruchomości wspólnej (miejsca postojowe) 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),
- Nabywca oświadcza, iż wyraża zgodę na ewentualne dokonanie podziału przedmiotowej Nieruchomości w ten sposób, iż wyżej opisana działka oznaczona numerem geodezyjnym 866 może zostać podzielona zgodnie ze Wstępnym projektem podziału, w wyniku którego to podziału powstanie między innymi działka oznaczona na mapie stanowiącej Załącznik do niniejszego aktu – projektowanym numerem 866/1 o powierzchni około 0,0042 ha, która (w wypadku dokonania podziału) przejdzie na własność Gminy, zostanie odłączona do osobnej księgi wieczystej i w takim wypadku nie będzie ona stanowiła przedmiotu niniejszej Umowy (nie będzie wchodziła w skład „***Nieruchomości”***); co nie wpływa na zmianę ceny za Lokal mieszkalny.
- Wymieniona działka, która może powstać w wyniku dokonania wyżej opisanego podziału Nieruchomości – może zostać w decyzji podziałowej oznaczona innym numerem geodezyjnym, niż projektowany numer wskazany powyżej i na wstępnym projekcie podziału, co Nabywca przyjmuje do wiadomości i na co wyraża swoją zgodę.
- Koszty związane z utrzymaniem porządku – utrzymaniem czystości, sprzątaniem części wspólnych, na których znajdują się miejsca postojowe na poziomie parteru i na poziomach – 1 i -2, ponosić będą właściciele lokali mieszkalnych, z którymi to lokalami związane będzie prawo do korzystania z tych miejsc parkingowych; właściciele tych lokali nie będą obciążani przez Wspólnotę Mieszkaniową stawkami administracyjnymi związanymi wynikającymi z kosztów utrzymania czystości i sprzątaniem części wspólnych, na których znajdować się będą ww. miejsca postojowe; koszty administracji i zarządzania naliczane będą od powierzchni lokali mieszkalnych i usługowych