

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

1. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	„SOKOŁOWSCY” Sp. z o. o. KRS: 0000365494, Sąd Rejonowy w Warszawie	
Adres	ul. Krochmalna 56 lok 44, 00-864 Warszawa Oddział w Białymstoku, ul. Legionowa 28 lok 402, 15-281 Białystok	
Nr NIP i REGON	NIP: 5423181201	REGON 200385732
Nr telefonu	85 742 89 44	
Adres poczty elektronicznej	biuro@sokolowscynieruchomosci.pl	
Nr faksu	85 742 89 44	
Adres strony internetowej dewelopera	www.sokolowscynieruchomosci.pl	

II DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANIE DOŚWIADCZENIA DEWELOPERA

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)

Budowa budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej

ADRES	ul. J.K. Puchalskiego 164A, 164B, 166A, 166B, Białystok
DATA ROZPOCZĘCIA	04.10.2021 r.
DATA WYDANIA DECYZJI O POZWOLENIU NA UŻYTKOWANIE	26.01.2024 r.

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Budowa 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych

ADRES	ul. Gen. W. Sikorskiego 7, 7A, 7B, Białystok
DATA ROZPOCZĘCIA	30.11.2021 r.
DATA WYDANIA DECYZJI O POZWOLENIU NA UŻYTKOWANIE	3.07.2024 r.

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Budowa 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych 2-lokalowych w zabudowie szeregowej

ADRES	ul. J.K. Puchalskiego, 324-346, Białystok
DATA ROZPOCZĘCIA	30.06.2022 r.
DATA WYDANIA DECYZJI O POZWOLENIU NA UŻYTKOWANIE	17.07.2024 r.

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowanie egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 złotych

NIE

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU

Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	ul. Kujawska, Białystok, działki nr geod. 547/1, 548/1, 551/1, 552/1, 553/1, 554/1, 555/1 (obręb 19-Skorupy)
Nr księgi wieczystej	BI1B/00276153/0
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Hipoteka umowna do kwoty 11.108.984 zł ustanowiona na rzecz Banku Spółdzielczego w Brańsku
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	-----

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	W sąsiedztwie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna, usługi Brak inwestycji wpływających na warunki życia	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Uchwała nr VII/54/11 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 28.02.2011r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Skorupy w Białymstoku (rejon ulic: Zaścianańskiej i Nowowarszawskiej). https://gisbialystok.pl/teksty/bi_99.pdf
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Zabudowa mieszkaniowa typu willa miejska wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną
	Maksymalna intensywność zabudowy	Zabudowa mieszkaniowa – od 0 do 0,9 Zabudowa usługowa i usługowo – mieszkaniowa – od 0 do 1,2
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Od 0 do 1,2
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Maksymalnie 40% terenu inwestycji
	Maksymalna wysokość zabudowy	Do 3 kondygnacji nadziemnych: - maksymalnie 11m – w przypadku zastosowania dachów płaskich, - maksymalnie 12m – w przypadku zastosowania dachów symetrycznych
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimalnie 30% terenu inwestycji
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca postojowe lub garażowe na 1 dom
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Rozdział 2 uchwały nr VII/54/11 z dnia 28.02.2011r.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Rozdział 3 uchwały nr VII/54/11 z dnia 28.02.2011r.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Od otaczających istniejących i projektowanych ulic z wyłączeniem projektowanej ulicy zbiorczej (przedłużenie ul. B. Chrobrego) znajdującej się poza granicami planu, z zastrzeżeniem, że w przypadku braku

		dostępu nieruchomości do ulicy 9KD-L (ul. Kujawska), dopuszcza się wykonywanie zjazdów z projektowanej ulicy zbiorczej (przedłużenie ul. B. Chrobrego) znajdującej się poza granicami planu.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Na terenie objętym planem przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych Gminy Białystok: Kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, sieć ciepłownicza, sieć wodociągowa, oświetlenie ulic, nawierzchnie dróg i inne powierzchnie utwardzone na terenach należących do Gminy Białystok. Realizacja powyższych inwestycji przewidziana jest ze środków własnych Gminy Białystok z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz przy współudziale gestorów sieci i inwestorów prywatnych.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Zabudowa mieszkaniowa typu willa miejska wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną
	Maksymalna intensywność zabudowy	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 2
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 2
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: max. 35% Zabudowa mieszkaniowa typu willa miejska – max. 40% Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – max. 40% Zabudowa mieszkaniowa-usługowa i usługowa – max. 60%
	Maksymalna wysokość zabudowy	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – max. 11m (do 3 kondygnacji nadziemnych) Zabudowa mieszkaniowa typu willa miejska - Do 3 kondygnacji nadziemnych: - maksymalnie 11m – w przypadku zastosowania dachów płaskich, - maksymalnie 12m – w przypadku zastosowania dachów symetrycznych Zabudowa mieszkaniowa-usługowa i usługowa – max. 10m w przypadku zabudowy mieszkaniowej, max 12m w

		przypadku zabudowy mieszkaniowo – usługowej i usługowej
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: min. 35% Zabudowa mieszkaniowa typu willa miejska – min. 30% Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – max. 40% Zabudowa mieszkaniowa – min. 30%, zabudowa mieszkaniowo – usługowa i usługowa – min. 15%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca postojowe lub garażowe na 1 dom Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,3 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, w tym 20% miejsc postojowych w formie ogólnodostępne Usługi: Administracja – 15 miejsc postojowych na 1000m2 powierzchni użytkowej Obiekty gastronomiczne – 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych Handel – 25 miejsc postojowych na 1000m2 powierzchni użytkowej Teatry i kina – 20-40 miejsc postojowych na 100 miejsc Obiekty sportowe – 15 miejsc postojowych na 100 użytkowników Obiekty opieki zdrowotnej, hospicja – 3 miejsca postojowe na 10 łóżek Żłobki, przedszkola, szkoły, z wyjątkiem szkół wyższych - 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych Obiekty sakralne powyżej 300 miejsca – 100 miejsc postojowych Obiekty sakralne poniżej 300 miejsc – 80 miejsc postojowych Usługi inne niż wymienione – 20 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej.
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	Nie dotyczy
	Usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy
	Intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące zabudowy i	Nie dotyczy

	zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	
	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, zawarte w:	Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Przeznaczenie pod: zabudowę usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi i zielenią urządzoną, zabudowę usługową z zakresu kultury religijnej, zabudowę mieszkaniową typu willa miejska, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zielenią urządzoną oraz wody powierzchniowe śródlądowe.
	Decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak
	Decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak
	Uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak
	Miejscowych planach odbudowy	Brak
	Mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	8KD-L - projektowana ulica lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających 10m, z jezdnią 1x2 pasy ruchu 21KD-D – ulica dojazdowa o szerokościach w liniach rozgraniczających 8m do 14m (wg odczytu geometrycznego na rysunku planu) z jezdnią 1x2 pasy ruchu Uchwał nr VII/54/11 z dnia 28.02.2011r.
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak

	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak
	Decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak

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 238/2024, z dnia 06 czerwca 2024r. 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 1994r. – 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 prac budowlanych	Termin rozpoczęcia 01.10.2024 r. Termin zakończenia prac 30.06.2026 r.		
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych 2 – lokalowych w zabudowie szeregowej wraz z doziemnymi i wewnętrznymi instalacjami gazu, 3 murami oporowymi, 3 ścianami p.poż, podziemnym zbiornikiem na wody opadowe, doziemnymi instalacjami geometrycznymi, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, instalacją oświetlenia terenu oraz zagospodarowaniem terenu	
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych 2 – lokalowych w zabudowie szeregowej z wjazdem od strony ulicy Kujawskiej. Odstęp między budynkami – 8m.	
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Powierzchnia budynków mieszkalnych ustalona została wg normy PN-ISO 9836:1997		
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków -kredyty, środki własne, inne	„SOKOŁOWSCY” Sp. z o.o. realizuje opisane wyżej zadanie inwestycyjne w oparciu o środki własne, wpłaty nabywców i środki uzyskane z kredytu bankowego	
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Umowa kredytowa w formie celowego kredytu zawarta z bankiem: Bank Spółdzielczy w Brańsku	
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,45%	
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Wpłaty z OMRP będą dokonywane zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego, po spełnieniu warunków określonych w § 9 i 10 umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w § 1 ust.2 pkt 2, 3 lub 5 przez jedną ze stron, Bank wypłaca Powierzającemu przypadające mu środki pieniężne pozostałe na OMRP w nominalnej wysokości, niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od jednej z tych umów wraz z potwierdzeniem doręczenia o odstąpieniu drugiej stronie. Oświadczenie woli Powierzającego o odstąpieniu od umowy, o której mowa w ust. 1 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. W przypadku odstąpienia od umowy, o której mowa w ust. 1, przez Powiernika		

	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. W przypadku rozwiązania umowy, o której mowa w ust. 1 w sposób inny niż określony w ust. 1, Powiernik i Powierający przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych na OMRP, a Bank niezwłocznie po ich otrzymaniu wypłaca środki pieniężne w nominalnej wysokości. Postanowienia ust. 1 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.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Brańsku
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego	Etap I -Termin wykonania do 31.12.2024r. • Organizacja Placu budowy • Wykopy, wykonanie ław fundamentowych (93%) - 14% Etap II - Termin wykonania do 28.02.2025r. • Wykopy, wykonanie ław fundamentowych (7%) • Wykonanie ścian fundamentowych, wieńców, chudego betonu oraz instalacje wod – kan (ziemne) • Izolacje przeciwwilgociowe, wzniesienie ścian działowych i konstrukcyjnych parteru (6%) - 15% Etap III -Termin wykonania do 31.05.2025r. • Izolacje przeciwwilgociowe, wzniesienie ścian działowych i konstrukcyjnych parteru (94%) • Strop i schody na I piętro (58%) -16% Etap IV - Termin wykonania do 31.08.2025r. • Strop i schody na I piętro (42%) • Ściany I piętra konstrukcyjne i działowe • Dach – konstrukcja i pokrycie (36%) -17% Etap V - Termin wykonania do 31.12.2025r. • Dach - konstrukcja i pokrycie (64%) • Montaż stolarki – okna, drzwi zewnętrzne • Instalacja elektryczna • Tynki wewnętrzne • Instalacja C.O. i instalacja wod – kan, C W U (2%) -15% Etap VI - Termin wykonania do 30.04.2026r. • Instalacja C.O. i instalacja wod-kan, C W U (98%) • Podłóża i posadzki • Elewacja (63%) -13% Etap VII - Termin wykonania do 30.06.2026r. • Elewacja (37%) • Sieć wod-kan zewnętrzna • Sieć gazowa • Zagospodarowanie terenu, drogi, ogrodzenie • Oddanie do użytkowania -10%

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Wysokość ceny brutto podlega zmianie w przypadku zmiany przepisów prawnych, powodujących zmianę wysokości należnego do zapłaty przez Dewelopera podatku od towarów i usług z tytułu przeniesienia na rzecz Nabywców prawa odrębnej własności Lokalu lub praw z nim związanych. Strony postanawiają, że w razie zaistnienia w/w okoliczności, o której mowa Deweloper poinformuje Nabywców o tej zmianie ceny przesyłając jednocześnie Nabywcom oświadczenie, w formie aktu notarialnego, o zmianie ceny. W takim przypadku Nabywcy mają prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej - w terminie 30 (trzydzieści) dni od doręczenia tego oświadczenia o zmianie ceny.
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
Warunki na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym: Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 2, 3 lub 5: 1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2; 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie wynikających z tych umów; 7) w przypadku gdy deweloper nie zawarł umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1; 8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2; 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie; 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o których mowa w art. 41 ust. 15; 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003r. – Prawo upadłościowe. W przypadkach, o których mowa w pkt. 1-5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3

	lub 5, w terminie 30 dni od jej zawarcia. W przypadku, o którym mowa w pkt. 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. W przypadku, o którym mowa w pkt. 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3. W przypadku, o którym mowa w pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 60 dni od jej zawarcia. W przypadku, o którym mowa w pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa do odstąpienia, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, za zapłatą oznaczonej sumy. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa do odstąpienia, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych, zwanego dalej „Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym” w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku: - Niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. - Niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej, w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której
--	---

	mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8, nabywca jest obowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości. Zgodnie z umową deweloperską: Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w przypadkach: - zmiany stawki podatku VAT, w stosunku do stawki obowiązującej w dniu zawarcia umowy Deweloperskiej - w terminie 30 dni od dnia powiadomienia nabywcy przez Dewelopera o zmianie stawki - wystąpienia różnicy w powierzchni budynku między powierzchnią, wynikającą z dokumentacji projektowej z powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej – w terminie 30 dni od dnia powiadomienia nabywcy przez Dewelopera o zmianie powierzchni.
--	---

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

- a) Zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
- 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, o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

W przypadku wpłaty przez Nabywcę wszystkich należności z tytułu umowy dotyczącej sprzedaży lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym 2 - lokalowym w zabudowie szeregowej przy ul. Kujawskiej w Białymstoku:

- na indywidualny rachunek Nabywcy (wskazany przez Dewelopera w umowie deweloperskiej) powiązany z otwartym mieszkaniowym rachunkiem powierniczym „SOKOŁOWSCY” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością nr 31 8063 0001 0210 0241 4997 0018 prowadzonym przez Bank Spółdzielczy w Brańsku,
- na rachunek 74 8063 0001 0210 0241 4997 0020 „SOKOŁOWSCY” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością prowadzony przez Bank Spółdzielczy w Brańsku – w przypadku sprzedaży budynków mieszkalnych, co do których nie ma wymogu stosowania przepisów Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym

Bank Spółdzielczy w Brańsku wyrazi zgodę na bezobciążeniowe wyodrębnienie opisanego wyżej lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym 2 - lokalowym w zabudowie szeregowej z księgi wieczystej KW Nr BI1B/00276153/0 prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Białymstoku IX Wydział Ksiąg Wieczystych w Białymstoku.

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

Z dokumentami wskazanymi pod numerami 1 – 9 można zapoznać się w biurze sprzedaży Dewelopera: ul. Legionowa 28 lok 402, 15-281 Białystok

III. Informacja:

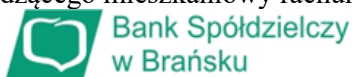
Środki pieniężne zgromadzone w Banku Spółdzielczym w Brańsku (nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy), prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016r o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023r. poz. 825).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Spółdzielczego w Brańsku [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy],
- 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 2016r, o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,

- Bank Spółdzielczy w Brańsku [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy]

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

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

Informacja o planowanych obciążeniach:

Nieruchomość będzie obciążona służebnościami przesyłu na rzecz przedsiębiorców dostarczających media.