

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 12 budynków jednorodzinnych 2-lokalowych w zabudowie bliźniaczej	
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.

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Budowa budynku mieszkalnego wolnostojącego i 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych 2 – lokalowych w zabudowie bliźniaczej (w tym jeden budynek jednolokalowy)	
ADRES	ul. Kaktusowa 15, 15A, ul. Aloesowa 1, 3, 3A, 3B, 3C, 3D, 3E, 3F, 5, 7, 9 Białystok
DATA ROZPOCZĘCIA	28.07.2021 r.
DATA WYDANIA DECYZJI O POZWOLENIU NA UŻYTKOWANIE	12.12.2024 r.

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego	
ADRES	ul. Leszczynowa 27, Białystok
DATA ROZPOCZĘCIA	08.03.2022 r.
DATA WYDANIA DECYZJI O POZWOLENIU NA UŻYTKOWANIE	31.12.2024 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. K. Pużaka, Białystok, działki nr geod. 613/3, 614/3, 615/3, 616/3, 613/1, 613/4, 614/1, 615/1, 616/1, 616/4 (obręb 14-Pietrasze) dla działek gruntu o numerach ewidencyjnych 613/3, 614/3, 615/3, 616/3 , opracowano wstępne projekty scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z którymi z działek tych wydzielonych zostanie między innymi 16 działek o łącznej powierzchni 0,3161 ha
Nr księgi wieczystej	BI1B/00301971/5

Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Wpis hipotek: - do kwoty 7.849.544,07 zł, do kwoty 900.000,00 zł, do kwoty 8.518.098,57 zł, do kwoty 600.000,00 zł na rzecz SGB Bank S.A. - do kwoty 3.000.000,00 zł, do kwoty 3.000.000,00 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Białymstoku	
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	Uchwały Nr XVII/259/25 Rady Miasta Białystok z dnia 29 września 2025 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Jaroszkówka w Białymstoku w rejonie ulic Bolesława Krzywoustego i Kazimierza Pużaka (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego poz. 3997).
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednorodzinnej wolnostojącej. Uzupełniające – teren usług, komunikacji drogowej wewnętrznej, garażu, parkingu, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej.
	Maksymalna intensywność zabudowy	0,8
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Od 0 do 0,8
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Max. 25%
	Maksymalna wysokość zabudowy	Z dachami płaskimi - max. 9,5m Z dachami symetrycznymi - max. 10,5m Budynki gosp. i garaże - max. 5m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Min. 50%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 1 miejsce post. na lok.

		mieszkalny. Administracja publiczna – 20 m. post. na 1000m2 powierzchni użytkowej. Biura – 15 miejsc post. na 1000m2 powierzchni użytkowej. Handel – 25 miejsc post. na 1000m2 powierzchni użytkowej. Obiekty gastronomiczne – 20 miejsc post. na 100 miejsc konsumpcyjnych. Żłobki, przedszkola, szkoły (z wyjątkiem szkół wyższych) – 20 miejsc post. na 100 zatrudnionych. Zamieszkanie zbiorowe – 20 miejsc post. na 100 łóżek. Inna zabudowa usługowa – 20 miejsc post. na 1000m2 powierzchni użytkowej oraz parkowanie rowerów - 0,5 miejsca do parkowania na 100m2 powierzchni użytkowej.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Rozdział 2. Uchwały Nr XVII/259/25 Rady Miasta Białystok z dnia 29 września 2025 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Jaroszkówka w Białymstoku w rejonie ulic Bolesława Krzywoustego i Kazimierza Pużaka (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego poz. 3997).
	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 XVII/259/25 Rady Miasta Białystok z dnia 29 września 2025 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Jaroszkówka w Białymstoku w rejonie ulic Bolesława Krzywoustego i Kazimierza Pużaka (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego poz. 3997).
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Rozdział 8. Uchwały Nr XVII/259/25 Rady Miasta Białystok z dnia 29 września 2025 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Jaroszkówka

		w Białymstoku w rejonie ulic Bolesława Krzywoustego i Kazimierza Pużaka (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego poz. 3997).
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Rozdział 9. Uchwały Nr XVII/259/25 Rady Miasta Białystok z dnia 29 września 2025 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Jaroszkówka w Białymstoku w rejonie ulic Bolesława Krzywoustego i Kazimierza Pużaka (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego poz. 3997).
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	Podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednorodzinnej wolnostojącej. Uzupełniające – teren usług, komunikacji drogowej wewnętrznej, garażu, parkingu, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej.
	Maksymalna intensywność zabudowy	0,8
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Od 0 do 0,8
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Max. 25%
	Maksymalna wysokość zabudowy	Z dachami płaskimi - max. 9,5m Z dachami symetrycznymi - max. 10,5m Budynki gosp. i garaże - max. 5m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Min. 50%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 1 miejsce post. na lok. mieszkalny. Administracja publiczna – 20 m. post. na 1000m ² powierzchni użytkowej. Biura – 15 miejsc post. na 1000m ² powierzchni użytkowej. Handel – 25 miejsc post. na 1000m ² powierzchni użytkowej. Obiekty gastronomiczne – 20 miejsc post. na 100 miejsc konsumpcyjnych. Żłobki, przedszkola, szkoły (z wyjątkiem szkół wyższych) – 20 miejsc post. na 100 zatrudnionych. Zamieszkanie zbiorowe – 20 miejsc post. na 100 łózek.

		Inna zabudowa usługowa – 20 miejsc post. na 1000m2 powierzchni użytkowej oraz parkowanie rowerów - 0,5 miejsca do parkowania na 100m2 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	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie szeregowej
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	Nie dotyczy
	Usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy
	Intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
	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,	Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego – Uchwała Nr XVII/259/25 z dnia 29 września 2025 r.
	Decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

zawarte w:	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	Brak
	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 499/2024, z dnia 23 października 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 2023 r. poz. 682 z póź.zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	Termin rozpoczęcia 27.02.2025 r. Termin zakończenia prac 31.03.2027 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej 2 – lokalowych z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną w tym doziemnymi i wewnętrznymi instalacjami gazowymi – etap 1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej 2 – lokalowych z wjazdem od strony ulicy K. Pużaka Minimalny odstęp między budynkami – 8,10m.
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Powierzchnia budynków mieszkalnych ustalona została wg normy PN-ISO 9836:2022-07. Powierzchnia użytkowa liczona jest w świetle przegród w stanie wykończonym. Wymiary na rzutach podane są w świetle przegród w stanie surowym.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania	Rodzaj posiadanych środków -kredyty, środki własne, inne	„SOKOŁOWSCY” Sp. z o.o. realizuje opisane wyżej przedsięwzięcie deweloperskie w oparciu o środki własne (25 %) i środki uzyskane z

przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego		kredytu bankowego (75%).
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Umowa kredytowa w formie celowego kredytu zawarta będzie z bankiem: SGB Bank wraz z Bankiem Spółdzielczym w Białymstoku II Oddział w Białymstoku
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	Bank dokona wypłaty należnych deweloperowi środków z rachunku po każdorazowym potwierdzeniu zakończenia realizacji danego etapu przedsięwzięcia, nie wcześniej jednak niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy, zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego. Kwota środków wypłacona deweloperowi, za zrealizowany etap przedsięwzięcia, musi być zgodna z procentowym udziałem danego etapu przedsięwzięcia w ogólnych kosztach przedsięwzięcia określonego w harmonogramie i stanowi sumę przysługujących deweloperowi wypłat od nabywców dokonanych zgodnie z algorytmem określonym w ust. 3. Kwota wypłaty środków pieniężnych zaewidencjonowanych dla pojedynczego nabywcy na koncie ewidencyjnym, za dany zrealizowany etap przedsięwzięcia, stanowi iloczyn udziału procentowego danego etapu zrealizowanego przedsięwzięcia w ogólnych kosztach realizacji przedsięwzięcia i ceny nabycia lokalu mieszkalnego. W celu realizacji przez Bank wypłaty środków z rachunku deweloper składa w placówce Banku prowadzącej rachunek dyspozycję wypłaty będącą jednocześnie oświadczeniem o spełnieniu warunków umowy o braku podstaw do wstrzymania wypłaty oraz o niezaleganiu z rozliczeniami z głównym wykonawcą oraz podwykonawcami, na formularzu obowiązującym w Banku. W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia Bank wypłaca deweloperowi środki z rachunku po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca. Przed wypłatą środków Bank dokonuje kontroli realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia ujętych w harmonogramie przedsięwzięcia. kontrola obejmuje co najmniej zakres określony w art. 17 ustawy, w tym sprawdzenie dokumentacji związanej z realizacją przedsięwzięcia oraz ocenę stanu faktycznego i dokonywana jest przez podmiot zewnętrzny, z którym Bank podpisał umowę o współpracy.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Białymstoku II Oddział w Białymstoku	
Harmonogram	Etap I -Termin wykonania do 31.03.2025r.	

przedsięwzięcia deweloperskiego	• Zakup nieruchomości (100%) • Organizacja Placu budowy (12%) 22,6% Etap II - Termin wykonania do 30.04.2025r. • Organizacja Placu budowy (88%) • Wykopy, wykonanie ław fundamentowych (100%) • Wykonanie ścian fundamentowych, wieńców, chudego betonu oraz instalacje wod-kan (ziemne) (56%) - 11,4% Etap III - Termin wykonania do 31.07.2025r. • Wykonanie ścian fundamentowych, wieńców, chudego betonu oraz instalacje wod – kan (ziemne) (44%) • Izolacje przeciwwilgociowe, wzniesienie ścian parteru (100%) • Strop i schody na I piętro (9%) - 12% Etap IV - Termin wykonania do 30.11.2025r. • Strop i schody na I piętro (91%) • Ściany I piętra (62%) -12% Etap V - Termin wykonania do 30.04.2026r. • Ściany I piętra (38%) • Dach – konstrukcja i pokrycie (100%) • Montaż stolarki okiennej (13%) -12% Etap VI - Termin wykonania do 31.07.2026r. • Montaż stolarki okiennej (87%) • Instalacja elektryczna (100%) • Tynki wewnętrzne (24%) -10% Etap VII - Termin wykonania do 31.10.2026r. • Tynki wewnętrzne (76%) • Instalacja C.O. i instalacja wod-kan, C W U (100%) • Podłóża i posadzki (100%) • Elewacja i montaż drzwi zewnętrznych (13%) -10% Etap VIII - Termin wykonania do 31.03.2027r. • Elewacja i montaż drzwi zewnętrznych (87%) • Sieć wod-kan zewnętrzna (100%) • Sieć gazowa (100%) • Zagospodarowanie terenu, drogi, ogrodzenie (100%) • 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 zawrze 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 wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości.

W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej, o której mowa w §1 ust. 3, zgodnie z art. 43 ustawy, przez jedną ze stron tej umowy, Bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki z tytułu dokonywanych wpłat, pomniejszone o udział przypisany danemu nabywcy w wypłatach dokonanych na rzecz Dewelopera, zgodnie z prowadzoną w banku ewidencji wpłat i wypłat na koncie ewidencyjnym, bez żadnych potrąceń, kar umownych i innych należności zastrzeżonych w tej umowie, niezwłocznie po przedłożeniu przez nabywcę dokumentów, o których mowa w ust. 2 albo 3 umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.

Gdy nabywca odstąpi od umowy, o której mowa w § 1 ust. 3, na podstawie art. 43 ust.1 ustawy, ma obowiązek przedstawić:

- 1) dokument tożsamości;
- 2) oświadczenia o odstąpieniu od tej umowy we właściwej formie wraz z podaniem podstawy odstąpienia, zgodę nabywcy na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi lub oświadczenie nabywcy, że nie złożono wniosku o wpis tego roszczenia do księgi wieczystej;
- 3) oryginał lub poświadczony notarialnie dowód doręczenia deweloperowi oświadczenia, o którym mowa w §8 ust. 2 pkt 2) umowy o prowadzenie rachunku powierniczego;
- 4) umowę deweloperską, jeżeli bank nie znajduje się w jej posiadaniu;
- 5) pisemne oświadczenie nabywcy, w którym wskazany został numer rachunku bankowego nabywcy (cesjonariusza), na który mają być przekazane środki wpłacone przez tego nabywcę na rachunek za pośrednictwem konta ewidencyjnego.

Gdy deweloper odstąpi od umowy deweloperskiej na podstawie art. 43 ustawy, wraz z dyspozycją wypłaty nabywca ma obowiązek przedstawić:

- 1) dokument tożsamości;
- 2) oświadczenie dewelopera o odstąpieniu od umowy deweloperskiej we właściwej formie wraz z podaniem podstawy odstąpienia;
- 3) umowę deweloperską, od której odstąpił Deweloper, jeżeli bank nie znajduje się w jej posiadaniu;
- 4) oświadczenie nabywcy, o którym mowa w § 8 ust. 2 pkt 5) umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku

	powierniczego. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, w sposób inny niż określony w art. 43 ustawy, strony umowy deweloperskiej powinny przedstawić zgodne oświadczenia woli (porozumienie) o sposobie podziału środków zgromadzonych na rachunku przez nabywcę i zaewidencjonowanych na koncie ewidencyjnym. Wraz z dyspozycją wypłaty Nabywca lub Deweloper ma obowiązek przedstawić dokument tożsamości. Bank wypłaca środki zgromadzone na rachunku w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń woli oraz dokumentów, o których mowa w § 8 ust. 2 albo 3 albo 4 umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. 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 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; 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. K. Pużaka w Białymstoku: - na konto ewidencyjne (wskazane przez Dewelopera w umowie deweloperskiej) powiązane z otwartym mieszkaniowym rachunkiem powierniczym „SOKOŁOWSCY” Spółki z ograniczoną

odpowiedzialnością nr 97 8060 0004 0020 0761 2000 0200 prowadzonym przez Bank Spółdzielczy w Białymstoku II Oddział w Białymstoku

- na rachunek pomocniczy „SOKOŁOWSCY” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością prowadzony przez SGB Bank S.A. – 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

SGB Bank wraz z Bankiem Spółdzielczym w Białymstoku II Oddział w Białymstoku wyrazi zgodę na bezobciążeniowe wyodrębnienie opisanego wyżej lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym 2 - lokalowym w zabudowie szeregowej wraz z udziałem w drodze wewnętrznej z księgi wieczystej KW Nr B11B/00301971/5 prowadzonej 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. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno – budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub 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 Białymstoku II Oddział w Białymstoku (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, 1705, 1784, 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Spółdzielczego w Białymstoku II Oddział w Białymstoku [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 Białymstoku II Oddział w Białymstoku [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 2023 r. poz. 2488).

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 Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

Informacja o planowanych obciążeniach:

Nieruchomość będzie obciążona służebnościami przesyłu na rzecz przedsiębiorców dostarczających media.