

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

## PROSPEKT INFORMACYJNY

### CZEŚĆ OGÓLNA

#### 1. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

<b>DANE DEWELOPERA</b>	
Deweloper	Apartamenty Sokołowski Sp. z o. o. KRS: 0001133050, 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: 5273134802      REGON 529934664
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

Wspólnicy spółki Apartamenty Sokołowski Sp. z o.o. pod inną działalnością zrealizowali do tej pory następujące projekty:

- 1) 7 budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej w Białymstoku przy ulicy Serwitutowej 10-10F,
- 2) Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Świerkowej 24 w Białymstoku
- 3) Budynki mieszkalne jednorodzinne składających się z 9 segmentów w zabudowie szeregowej i 2 segmentów w zabudowie bliźniaczej przy ulicy Zaścianańskiej 24A – 24L w Białymstoku.
- 4) Dwa budynki mieszkalne wielorodzinne w Białymstoku przy ulicy Krańcowej 16A i 16B,
- 5) Budynek mieszkalny wielorodzinny w Białymstoku przy ulicy Krańcowej 16C,
- 6) Budynek mieszkalny wielorodzinny w Wasilkowie przy ul. Żurawiej 17,
- 7) 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej w Białymstoku przy ul. Oliwkowej 6B -6N,
- 8) 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej w Białymstoku przy ul. Łódzińskiego 16 – 16E,
- 9) Dwa budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące w Białymstoku przy ul. Marynarskiej 12 i 12A,
- 10) 4 budynki mieszkalne jednorodzinne jednolokalowe w zabudowie bliźniaczej w Białymstoku ul. Solnicką 64 i 64A i ul. Pod Lasem 9 i 9A,
- 11) 4 budynki mieszkalne jednorodzinne 2 – lokalowe w zabudowie szeregowej w Białymstoku przy ul. Leśnej 29-29C,
- 12) Budynek mieszkalny wielorodzinny w Białymstoku przy ul. Krańcowej 13,
- 13) Osiem budynków mieszkalnych jednorodzinnych 2-lokalowych oraz jednego budynku mieszkalnego jednolokalowego w zabudowie szeregowej w Białymstoku przy ul. Oliwkowej 2 – 4E,
- 14) Siedem budynków mieszkalnych jednorodzinnych 2-lokalowych w zabudowie szeregowej w Białymstoku przy ul. Oliwkowej 1-13,
- 15) Dwadzieścia budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej w Białymstoku przy ul. Dolnej 22-28E,
- 16) Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. J. Hallera 12 w Białymstoku,
- 17) 11 budynków mieszkalnych jednorodzinnych 2-lokalowych w zabudowie szeregowej przy ul. Oliwkowej 2-2D, 4-4E w Białymstoku,
- 18) 3 budynki mieszkalne jednorodzinne 2 – lokalowe w zabudowie szeregowej przy ul. G. Zapolskiej 16-16B w Białymstoku,
- 19) 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej przy ul. Baranowickiej 126-126G w Białymstoku,
- 20) 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych 2-lokalowych w zabudowie szeregowej przy ul. J.K. Puchalskiego 254-276 w Białymstoku (etap Jaspis 1),
- 21) 3 budynki mieszkalne wielorodzinne przy ul. Mroźnej 4, 4A, 4B w Białymstoku,
- 22) 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych 2-lokalowych w zabudowie szeregowej przy ul. J.K. Puchalskiego 278-300 w Białymstoku (etap Perła 2),
- 23) 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych 2 -lokalowych przy ul. J. K. Puchalskiego – (etap Jaspis 2),
- 24) 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych 2 – lokalowych przy ul. J.K. Puchalskiego – etap Perła 3,
- 25) 4 budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej przy ul. J. K. Puchalskiego w Białymstoku (etap Koral 7, 8),
- 26) 3 budynki mieszkalne wielorodzinne przy ul. Sikorskiego 7, 7A, 7B w Białymstoku,
- 27) Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Leszczynowej 27 w Białymstoku,
- 28) Budynek usługowy przy ul. Mroźnej 2 w Białymstoku,
- 29) 12 budynków jednorodzinnych 2-lokalowych w zabudowie bliźniaczej (w tym jeden budynek 1-lokalowy) etap 1, ul. Kaktusowa 15 i 15A Aloesowa 1-9.

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

### III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU</b>		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	ul. C.K. Norwida, działki nr geod. 1422/16 i 1422/17, Sokółka (obręb 34-Sokółka)	
Nr księgi wieczystej	BI1S/00050740/8	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Hipoteka umowna do kwoty 8.500.000,00 zł na rzecz Podlasko – Mazurskiego Banku Spółdzielczego w Zabłudowie oraz do kwoty 3.400.000,00 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Hajnówce.	
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 XLII/319/06 Rady Miejskiej w Sokółce z dnia 31.03.2006r.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała nr XXVIII/222/12 Rady Miejskiej w Sokółce z dnia 16.06.2012r.
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
	Maksymalna intensywność zabudowy	0,6
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	0,4 i 0,6
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak informacji w planie
	Maksymalna wysokość zabudowy	Do 4 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak informacji w planie
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak informacji w planie
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Rozdział 3 uchwały XLII/319/06 z dnia 31.03.2006r.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego	Nie dotyczy

	na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Rozdział 4 uchwały XLII/319/06 z dnia 31.03.2006r. Na terenie działek znajduje się stanowisko archeologiczne oznaczone symbolem S.SA4/5 -
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Brak informacji w planie
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Rozdział 9 uchwały XLII/319/06 z dnia 31.03.2006r.
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 wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi
	Maksymalna intensywność zabudowy	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 0,6 zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 0,5 usługi - brak
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 0,4 - 0,6 zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 0,2 - 0,5 usługi - brak
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – brak informacji w planie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – brak usługi - brak
	Maksymalna wysokość zabudowy	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – do 4 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – do 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12,00 m od poziomu terenu do kalenicy dachu budynku usługi – do 3 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – brak informacji w planie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – nie mniej niż 30% powierzchni działki usługi – co najmniej 10%

	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – brak informacji w planie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna –brak usługi - brak
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 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, zawarte w:	Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Przeznaczenie pod: zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jednorodzinną, zabudowę usługową, zieleni urządzonej, tereny rolne, boiska osiedlowe
	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	Budowa drogi oznaczonej symbolem 4KD-D oraz symbolem 1KD-D
	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	<del>TAK</del>	NIE
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 217/21, z dnia 12 lipca 2021r. wydana przez Starostę Sokólskiego, zmieniona decyzją nr 61/23 z dnia 7 kwietnia 2023r. przeniesiona decyzją OŚA-V.6740.2.34.2024 z dnia 31 grudnia 2024r. Decyzja nr 217/21, z dnia 12 lipca 2021r. została zmieniona decyzją nr 14/26 z dnia 20.01.2026r.wydana przez Starostę Sokólskiego.	
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	Nie dotyczy	

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		
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	Termin rozpoczęcia 09.05.2025 r. Termin zakończenia prac 30.06.2027r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1 budynek mieszkalny wielorodzinny
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Budynek mieszkalny wielorodzinny usytuowany na działkach o numerach geodezyjnych: 1422/16 i 1422/17 wjazd i wyjazd na teren inwestycji odbywać się w oparciu o planowany zjazd z drogi gminnej – C.K. Norwida
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Powierzchnia budynków mieszkalnych ustalona została wg normy PN-ISO 9836:2015-12.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków -kredyty, środki własne, inne	Apartamenty Sokołowsky Sp. z o.o. realizuje opisane wyżej przedsięwzięcie deweloperskie w oparciu o środki własne (20,15%) i środki uzyskane z kredytu bankowego (62,69%), wpłaty Nabywców (3,82%) i środki pochodzące z obligacji (13,34%)
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Umowa kredytowa w formie celowego kredytu zawarta z bankiem: Podlasko-Mazurski Bank Spółdzielczy w Zabłudowie i Bank Spółdzielczy w Hajnówce
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	<del>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</del>
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	1. Bank w terminie 5 dni roboczych, a w przypadku ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego w terminie 10 dni roboczych, od dnia zakończenia kontroli z wynikiem pozytywnym stwierdza zakończenie danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego i dokonuje wypłaty środków z OMRP zgodnie z Dyspozycją wypłaty środków z OMRP na rachunek pomocniczy Powiernika: 1) w przypadku umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w § 1 ust. 3 pkt. 1 lub 3, jeżeli upłynęło co najmniej 30 dni od dnia zawarcia umowy, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz a) ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego albo b) ceny lokalu	

	<p>mieszkalnego i lokalu użytkowego albo domu jednorodzinnego i lokalu użytkowego w przypadku umowy, o której mowa w § 1 ust. 3 pkt. 1 lub 3. W przypadku ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego. Bank wypłaca środki pozostałe na OMRP po przeprowadzeniu czynności kontrolnych wskazanych w § 6 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. Wypłatą zostaną objęte środki wpłacone na OMPR przez Powierzających, w odniesieniu do których Powiernik przedstawił umowę, o której mowa w § 1 ust. 2-4 wraz z Informacją o Powierzającym, o których mowa w § 2 ust 4;</p> <p>2) w przypadku umowy, o której mowa w § 1 ust. 2 pkt. 2, 3, 5 lub ust. 3 pkt. 2, 4, jeżeli upłynęło co najmniej 30 dni od dnia zawarcia umowy z wyjątkiem kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów ostatniego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz a) ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego albo b) ceny lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego albo domu jednorodzinnego i lokalu użytkowego w przypadku umowy, o której mowa w § 1 ust. 3 pkt. 2 lub 4. Kwotę należną za realizację ostatniego etapu Bank wypłaca po przeprowadzeniu czynności kontrolnych wskazanych w § 6 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. Wypłatą zostaną objęte środki wpłacone na OMPR przez Powierzających, w odniesieniu do których Powiernik przedstawił umowę, o której mowa w § 1 ust. 2-4 wraz z Informacją o Powierzającym, o których mowa w § 2 ust. 4.</p> <p>2. W przypadku, gdy w dniu realizacji Dyspozycji, o której mowa w ust. 1, nie będzie wystarczających środków na OMRP do wypłaty całej transzy wynikającej z zakończenia zgłoszonego przez Powiernika etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, Bank wypłaca część transzy zgodnie z dyspozycją Powiernika o której mowa powyżej.</p> <p>3. W przypadku dokonania przez Bank negatywnej kontroli, o której mowa w ust. 1, Bank wstrzymuje wypłatę środków z OMRP do czasu usunięcia nieprawidłowości przez Dewelopera albo do czasu przekazania danych do Ewidencji Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego.</p>
<p>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</p>	<p>Podlasko-Mazurski Bank Spółdzielczy w Zabłudowie</p>
<p>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego</p>	<p><b>Etap I -Termin wykonania do 30.09.2025r.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zakup nieruchomości</li> <li>• Inne opłaty</li> </ul> <p><b>13%</b></p> <p><b>Etap II -Termin wykonania do 31.10.2025r.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Organizacja Placu budowy</li> <li>• Wykopy, wykonanie łąw fundamentowych</li> <li>• Wykonanie ścian fundamentowych, wieńców, chudego betonu</li> <li>• Ściany parteru (38%)</li> <li>• Dokumentacja projektowo - techniczna</li> <li>• Inne opłaty</li> <li>• Rezerwa</li> </ul> <p><b>- 20%</b></p> <p><b>Etap III - Termin wykonania do 30.11.2025r.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ściany parteru (62%)</li> <li>• Strop i schody na I piętro</li> <li>• Ściany I piętra (20%)</li> <li>• Inne opłaty</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rezerwa</li> </ul> <p><b>- 10%</b></p> <p><b>Etap IV - Termin wykonania do 31.12.2025r.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ściany I piętra (80%)</li> <li>• Strop i schody na II piętro</li> <li>• Ściany II piętra (15%)</li> <li>• Prowizja i odsetki od kredytu</li> <li>• Obsługa prawna</li> <li>• Inne opłaty</li> <li>• Rezerwa</li> </ul> <p><b>-10%</b></p> <p><b>Etap V - Termin wykonania do 30.04.2026r.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ściany II piętra (85%)</li> <li>• Strop i schody na III piętro</li> <li>• Ściany III piętra (66%)</li> <li>• Odsetki od kredytu</li> <li>• Obsługa prawna</li> <li>• Inne opłaty</li> <li>• Rezerwa</li> </ul> <p><b>-13%</b></p> <p><b>Etap VI - Termin wykonania do 31.08.2026r.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ściany III piętra (34%)</li> <li>• Dach - pokrycie</li> <li>• Montaż stolarki – okna, drzwi zewnętrzne</li> <li>• Instalacja elektryczna (48%)</li> <li>• Odsetki od kredytu</li> <li>• Obsługa prawna</li> <li>• Inne opłaty</li> <li>• Rezerwa</li> </ul> <p><b>-10%</b></p> <p><b>Etap VII - Termin wykonania do 31.01.2027r.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Instalacja elektryczna (52%)</li> <li>• Tynki wewnętrzne</li> <li>• Instalacja C.O. i instalacja wod.-kan., C W U oraz kotłowni</li> <li>• Wykończenie klatki schodowe – windy (34%)</li> <li>• Odsetki od kredytu</li> <li>• Obsługa prawna</li> <li>• Inne opłaty</li> <li>• Rezerwa</li> </ul> <p><b>-11%</b></p> <p><b>Etap VIII - Termin wykonania do 30.06.2027r.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wykończenie klatki schodowe – windy (66%)</li> <li>• Podłóża i posadzki</li> <li>• Elewacja</li> <li>• Przyłącza</li> <li>• Zagospodarowanie terenu, drogi, ogrodzenie</li> <li>• Odsetki od kredytu</li> <li>• Obsługa prawna</li> <li>• Inne opłaty</li> <li>• Rezerwa</li> </ul> <p><b>-13%</b></p>
<p>Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji</p>	<p>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</p>

	<p>ceny. W takim przypadku Nabywcy mają prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej - w terminie 30 (trzydzieści) dni od doręczenia tego oświadczenia o zmianie ceny.</p>
<p><b>WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM</b></p>	
<p>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</p>	<p>Zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym:</p> <p>Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 2, 3 lub 5:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li>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;</li> <li>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;</li> <li>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;</li> <li>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;</li> <li>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;</li> <li>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;</li> <li>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;</li> <li>9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie;</li> <li>10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11;</li> <li>11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o których mowa w art. 41 ust. 15;</li> <li>12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003r. – Prawo upadłościowe.</li> </ol> <p>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.</p> <p>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.</p>

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.

1. 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

	<p>nominalnej wysokości, niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od jednej z tych umów wraz z potwierdzeniem doręczenia oświadczenia o odstąpieniu drugiej stronie.</p> <p>2. 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.</p> <p>3. 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.</p> <p>4. W przypadku rozwiązania umowy, o której mowa w ust. 1 w sposób inny niż określony w ust. 1, Powiernik i Powierzający przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych na OMRP, a Bank niezwłocznie po ich otrzymaniu wypłaca środki pieniężne w nominalnej wysokości.</p> <p>5. 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.</p> <p>Zgodnie z umową deweloperską:  Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w przypadkach:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> <li>- 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.</li> </ul>
--	---

#### INNE INFORMACJE

<p>I. Informacja o:</p> <p>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 nieruchomości, 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;</p> <p>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.</p> <p>W przypadku wpłaty przez Nabywcę wszystkich należności z tytułu umowy dotyczącej sprzedaży lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym położonym na nieruchomości przy ul. C.K. Norwida w Sokółce:</p> <p>- na indywidualny rachunek Nabywcy (wskazany przez Dewelopera w umowie deweloperskiej) powiązany z otwartym mieszkaniowym rachunkiem powierniczym Apartamenty Sokołowscy Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością nr 02 8099 0004 0090 5946 2000 0050 prowadzonym przez Podlasko-Mazurski Bank Spółdzielczy w Zabłudowie</p>
--

- na rachunek pomocniczy Apartamenty Sokołowscy Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością nr 78 8099 0004 0090 5946 2000 0040 prowadzony przez Podlasko-Mazurski Bank Spółdzielczy – w przypadku sprzedaży lokali 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

Podlasko Mazurski Bank Spółdzielczy w Zabłudowie i Bank Spółdzielczy w Hajnówce wyrażą zgodę na bezobciążeniowe wyodrębnienie opisanego wyżej lokalu mieszkalnego z księgi wieczystej KW Nr BIIIS/00050740/8, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Sokółce IV Wydział Ksiąg Wieczystych w Sokółce – związanego z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego.

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 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 Podlasko-Mazurskim Banku Spółdzielczym w Zabłudowie (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 Podlasko-Mazurskiego Banku

Spółdzielczego w Zabłudowie [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,  
- Podlasko Mazurski Bank Spółdzielczy w Zabłudowie [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.