



**PROSPEKT INFORMACYJNY**

**CZĘŚĆ OGÓLNA**

**I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA**

<b>DANE DEWELOPERA</b>		
Deweloper	<b>HORN DEVELOPMENT SP. Z O.O.</b> wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0001168454	
Adres	ul. Kobaltowa 11, 15-511 Henrykowo	
Numer NIP i REGON	<b>NIP, o ile został nadany</b> 5263791645	<b>REGON, o ile taki posiada</b> 541502731
Numer telefonu	+48 502 086 775	
Adres poczty elektronicznej	biuro@horndevelopment.pl	
Numer faksu	—	
Adres strony internetowej dewelopera	www.horndevelopment.pl	

**II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA**

**HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA**

Deweloper jest spółką celową, powołaną do realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Z powyższej przyczyny nie realizowała ona przedsięwzięcia deweloperskiego.

<b>PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)</b>	
Adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy

<b>PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy
<b>PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	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 <sup>1</sup>	Obręb ew. – 0004 Henrykowo, gm. Grabówka <ul style="list-style-type: none"> <li>– działka nr ew.gr. 40/23 o powierzchni 0,0289 ha,</li> <li>– działka nr ew. gr. 40/26 o powierzchni 0,0812 ha,</li> <li>– działka nr ew. gr. 40/22 o powierzchni 0,0186 ha,</li> <li>– działka nr ew. gr. 40/25 o powierzchni 0,1009 ha</li> <li>– udział 1/36 części w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej niezabudowaną działkę oznaczoną nr. ew. gr. 40/20 o powierzchni 0,1915 ha</li> </ul>
Nr księgi wieczystej	Sąd Rejonowy w Białymstoku, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) B11B/00229807/6 (dot. działki ew. 40/23 oraz 40/26)</li> <li>2) B11B/00229806/9 (dot. działki ew. 40/22 oraz 40/25)</li> <li>3) B11B/00223915/4 (dot. działki ew. 40/20)</li> </ol>
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak obciążeń hipotecznych.  Deweloper zastrzega możliwość obciążenia hipoteką nieruchomości, która obejmować będzie przedmiotowe przedsięwzięcie deweloperskie jednakże w takim wypadku Deweloper uzyska w umowie kredytu zgodę Banku na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokali z prawami związanymi po dokonaniu zapłaty pełnej ceny za lokal.
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości <sup>2</sup>	Nie dotyczy
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia <sup>3</sup>	W sąsiedztwie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna Brak inwestycji wpływających na warunki życia.
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miejscowy plan odbudowy

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

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

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

	Inne <sup>4</sup>	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Brak planu
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak planu
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak planu
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak planu
	Maksymalna wysokość zabudowy	Brak planu
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak planu
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak planu
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Brak planu
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak planu
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak planu
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak planu
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Brak planu
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Brak planu
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 <sup>5</sup>	Przeznaczenie terenu	Brak planu
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak planu
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak planu
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak planu
	Maksymalna wysokość zabudowy	Brak planu

<sup>4</sup> Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach: 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK, 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów), 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją, 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, 7) uznania zabytku za pomnik historii, 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego, 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

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

	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak planu
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak planu
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.
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Szerokość elewacji frontowej – do 20 m. Wys. zabudowy w kalenicy – do 9,5 m., wys. do okapu – do 4,5 m.
	forma architektoniczna	Geometria dachu – Dach wielospadowy, kąt nachylenia - 30° - 43°. Kierunek głównej kalenicy – nie ustala się.
	usytuowanie linii zabudowy	Nieprzekraczalna linia zabudowy - 6 m.
	intensywność wykorzystania terenu	Powierzchnia zabudowy – do 20%.
	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	Obsługa komunikacyjna – wjazdami z drogi wewnętrznej – służebność notarialna. Energia elektryczna – zgodnie z warunkami przyłączenia urządzeń elektrycznych do sieci elektroenergetycznej, określonymi przez PGE. Zaopatrzenie w wodę – doziemna instalacja wodociągowa, własne ujęcie wody, studnie wiercone. Odprowadzenie ścieków – zbiorniki szczelne lub przydomowe oczyszczalnie ścieków. Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych – do pojemników ustawionych w wydzielonym miejscu na terenie działki, od strony wjazdów. Usuwanie odpadów stałych, zgodnie z wymogami ustawy o odpadach oraz ustawy i regulaminu Gminy o utrzymaniu czystości i porządku. Odprowadzenie wód deszczowych – powierzchniowo na nieutwardzony teren własnej działki, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych.
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Powierzchnia biologicznie czynna – 62,48%.
nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy.	
wysokość zabudowy	Do 9,5m.	

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym <sup>6</sup> , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Nie dotyczy.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Według najlepszej wiedzy dewelopera, uzyskanej przy zachowaniu należytej staranności nie są planowane żadne tego typu inwestycje.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Według najlepszej wiedzy dewelopera, uzyskanej przy zachowaniu należytej staranności nie są planowane żadne tego typu inwestycje.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	-
	miejscowych planach odbudowy	-
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	-
	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	-
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	-
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	-
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	-
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	-
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	-
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	-
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	-
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	-
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	-	
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	-	
<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*

<sup>6</sup> Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

\* Niepotrzebne skreślić (kliknąć dwukrotnie na tekst).

Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	STAROSTA POWIATU BIAŁOSTOCKIEGO DECYZJA NR 1493	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	27.10.2025 R.	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ		
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	-	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Planowany termin rozpoczęcia – 17.11.2025 r. Planowany termin zakończenia - 19.10.2026 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	2
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Dwa budynki mieszkalne, parterowe, wolnostojące, wraz z doziemnymi instalacjami. Minimalna odległość między budynkami: 8 m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia ustalona będzie według zasad określonych przepisami rozporządzenia wydanego na podstawie art 34 ust 6 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego oraz Polskiej Normy PN - ISO 9836:1997 Zgodnie z którymi: - powierzchnia użytkowa lokalu jest liczona w świetle ścian wykończonych z wyłączeniem schodów. - pomiar na poziomie podłogi - powierzchnia pomieszczenia ze skośnym sufitem jest liczona następująco: powierzchnie pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,2 m należy zaliczyć do obliczeń w 100%, o wysokości większej lub równej od 1,4 m, lecz mniejszej niż 2,2m - w 50%, natomiast o wysokości mniejszej od 1,4m pomija się całkowicie.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne -25% Kredyt inwestorski – 75%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Bank Spółdzielczy w Białymstoku Oddział w Zaściankach
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	<del>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</del>
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny <sup>7</sup>	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<b>INFORMACJE OGÓLNE</b> – Deweloper za pośrednictwem Banku, uruchamia otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy. W ramach umowy z Bankiem, do głównego rachunku powierniczego otwarte zostaną subkonta, dla każdego Nabywcy otwarte zostanie indywidualne subkonto. Numery subkont określone będą w umowach deweloperskich.	

\* Niepotrzebne skreślić.

<sup>7</sup> Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177 oraz z 2023 r. poz. 1114) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

- Subkonta otwierane są w celu gromadzenia środków pieniężnych wpłacanych przez Nabywców oraz przeznaczania tych środków na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego.
- Bank nie dopuszcza użycia subkont Nabywców bądź rachunku powierniczego do przyjmowania wpłat innych niż pochodzących z realizacji umów deweloperskich.
- Środki zgromadzone na rachunku powierniczym i subkontach Nabywców są nieoprocentowane.
- Nabywca ma prawo żądać od Banku informacji o wpłatach i wypłatach dokonywanych na indywidualne subkonto Nabywcy.
- Wszelkie koszty prowadzenia rachunku powierniczego oraz subkont Nabywców obciążają Dewelopera.
- W czasie obowiązywania umowy z Bankiem umowa ta nie może ulec zmianie bez zgody nabywcy, z wyjątkiem wysokości oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na tym rachunku, z tym że sposób ustalania wysokości oprocentowania jest określony w tej umowie

#### **ZASADY WYPŁAT Z RACHUNKÓW:**

- Deweloper ma prawo dysponować środkami zgromadzonymi na subkontach Nabywców jedynie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.
- Jeżeli Deweloper wywiąże się ze swych obowiązków i terminów określonych w umowie deweloperskiej, Bank dokona wypłaty środków z subkont poszczególnych Nabywców na rzecz Dewelopera. Każdorazowa wypłata wymaga potwierdzenia przez Bank zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, zgodnie z harmonogramem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.
- Przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera, Bank dokonuje kontroli realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego ujętych w harmonogramie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Kontrola obejmuje sprawdzenie dokumentacji związanej z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ocenę stanu faktycznego. Kontrola dokonywana jest przez osobę wyznaczoną przez Bank, posiadającą uprawnienia budowlane. Osoba upoważniona przez Bank ma prawo kontroli dokumentacji związanej z inwestycją oraz wejścia na teren budowy. Koszty kontroli ponosi Deweloper.
- W przypadku, gdy kontrola zakończenia etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego dała wynik negatywny, Bank informuje Dewelopera o odmowie dokonania wypłaty wraz ze wskazaniem przyczyn, po usunięciu których wypłata zostanie zrealizowana.
- Wypłaty z subkont Nabywców na rzecz Dewelopera dokonywane będą w wysokości stanowiącej iloczyn procentowego udziału danego etapu inwestycji w całym przedsięwzięciu deweloperskim (ustalonym według harmonogramu przedsięwzięcia deweloperskiego) i ceny nabycia prawa określonego w umowie deweloperskiej przez Nabywcę. Wysokość wypłat z subkont Nabywców dokonywanych na rzecz Dewelopera, nie może przekraczać łącznego stanu środków zgromadzonych na subkoncie Nabywcy, w dniu wykonywania danej wypłaty.
- Wypłaty na rzecz Dewelopera wykonywane będą w terminach wyszczególnionych w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego.
- Wypłaty dokonywane na rzecz Dewelopera z subkont Nabywców rozliczane są indywidualnie dla każdego Nabywcy.

#### **POSTĘPOWANIE NA WYPADEK ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ:**

- W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez jedną z jej stron, na warunkach w niej określonych, Bank wypłaca Nabywcy środki zgromadzone na subkoncie Nabywcy, niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej.
- W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez jedną ze stron, na warunkach innych niż w niej określone, strony składają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych na subkoncie Nabywcy, a Bank niezwłocznie po ich otrzymaniu wypłaca środki pieniężne.
- Warunkiem wypłaty środków na rzecz Nabywcy, z uwagi na odstąpienie od umowy deweloperskiej, jest przedłożenie dokumentu potwierdzającego rozwiązanie umowy deweloperskiej bądź utraty przez nią mocy obowiązującej z innych przyczyn, podpisanego przez osoby upoważnione do reprezentowania Dewelopera oraz Nabywcy (z notarialnie poświadczonymi podpisami Nabywcy), określającego (obligatoryjnie) kwotę podlegającą zwrotowi oraz nr rachunku Nabywcy, na który należy przelać kwotę lub zawierającego pokwitowanie przez Nabywcy odbioru podlegającej zwrotowi kwoty.

#### **WYPOWIEDZENIE UMOWY O PROWADZENIE RACHUNKU POWIERNICZEGO:**

- Prawo do wypowiedzenia umowy o prowadzenie rachunku powierniczego ze skutkiem natychmiastowym przysługuje tylko Bankowi i wyłącznie z ważnych powodów.
- Za ważne powody dające prawo do wypowiedzenia umowy o prowadzenie rachunku powierniczego przez Bank uznaje się w szczególności:
  - 1) niedopełnienie przez Dewelopera istotnych obowiązków wynikających z umowy o prowadzenie rachunku powierniczego;

	<p>2) podanie przez Dewelopera nieprawdziwych informacji przy zawieraniu umowy o prowadzenie rachunku powierniczego;</p> <p>3) nieterminowe regulowanie zobowiązań z tytułu przyznanych Deweloperowi kredytów;</p> <p>4) nieuiszczenie należnych Bankowi opłat, przez okres co najmniej dwóch kolejnych miesięcy;</p> <p>5) uzyskanie przez Bank informacji uzasadniających podejrzenie popełnienia przestępstwa przez Dewelopera, w tym przestępstwa z wykorzystaniem rachunku lub przestępstwa na szkodę Banku.</p> <p>– W przypadku wypowiedzenia umowy o prowadzenie rachunku, Deweloper zobowiązany jest niezwłocznie założyć nowy mieszkaniowy rachunek powierniczy w innym banku, jednak nie później niż w ciągu 60 dni kalendarzowych od dnia wypowiedzenia i złożyć dyspozycję przekazania środków pieniężnych na nowy numer mieszkaniowego rachunku powierniczego.</p> <p>– Bank ma obowiązek niezwłocznie przekazać środki pieniężne z likwidowanego rachunku powierniczego na rachunek wskazany przez Dewelopera, jednak nie później niż w ciągu 7 dni kalendarzowych od dnia otrzymania dyspozycji Dewelopera.</p> <p>– W przypadku nie zawarcia przez Dewelopera nowej umowy o prowadzenia rachunku powierniczego, Bank zwraca Nabywcom środki pieniężne zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym.</p>
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Białymstoku Oddział w Zaściankach
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<p><b>Etap 1: Prace przygotowawcze i ziemne (ok. 4 tygodnie, do 15.12.25 r.), udział w kosztach: 15%</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uzyskanie pozwolenia na budowę i pozostałych dokumentów.</li> <li>• Wytyczenie budynków przez geodetę.</li> <li>• Przygotowanie terenu pod budowę dla obu domów.</li> <li>• Wykopy pod fundamenty i rozprowadzenie ziemnej instalacji kanalizacyjnej dla obu domów jednocześnie.</li> <li>• Wylewanie fundamentów dla obu domów jednocześnie.</li> <li>• Izolacja fundamentów.</li> </ul> <p><b>Etap 2: Stan surowy otwarty - Dom 1 (SSO) (ok. 8-10 tygodni, do 23.03.26 r.), udział w kosztach: 20%</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Budowa ścian nośnych, działowych i kominów w domu nr 1.</li> <li>• Budowa stropu w domu nr 1.</li> <li>• Wzniesienie więźby dachowej w domu nr 1.</li> </ul> <p><b>Etap 3: Stan surowy otwarty - Dom 2 (SSO) (ok. 8-12 tygodni, do 15.06.26 r.), udział w kosztach: 25%</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Budowa ścian nośnych, działowych i kominów w domu nr 2.</li> <li>• Budowa stropu w domu nr 2.</li> <li>• Wzniesienie więźby dachowej w domu nr 2.</li> <li>• Wykonanie pokrycia dachu w domu nr 1.</li> <li>• Wykonanie pokrycia dachu w domu nr 2.</li> </ul> <p><b>Etap 4: Prace wykończeniowe i instalacyjne (ok. 10 tygodni, do 24.08.26 r.), udział w kosztach 20%</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Montaż okien, drzwi zewnętrznych i bram garażowych w obu domach.</li> <li>• Montaż instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych, wentylacyjnych i grzewczych.</li> <li>• Wykonanie tynków wewnętrznych i wylewek podłogowych.</li> <li>• Montaż osprzętu elektrycznego.</li> </ul>

	<p><b>Etap 5: Prace zewnętrzne i zagospodarowanie terenu (ok. 4 tygodnie, do 21.09.26 r.), udział w kosztach: 10%</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ocieplenie elewacji i wykonanie tynków zewnętrznych w obu domach.</li> <li>• Zagospodarowanie terenu wokół obu domów (niwelacja, itd.).</li> </ul> <p><b>Etap 6: Odbiory i prace końcowe (ok. 2-4 tygodnie, do 19.10.26 r.), udział w kosztach: 10%</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Odbiory techniczne i odbiór końcowy obu budynków.</li> <li>• Podpisanie protokołu odbioru.</li> <li>• Przygotowanie dokumentacji do uzyskania pozwolenia na użytkowanie.</li> <li>• Przekazanie kluczy nabywcom.</li> </ul>
<p>Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji</p>	<p>W przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa odnośnie wysokości stawek podatku od towarów i usług w trakcie obowiązywania umowy, cena ustalona w umowie ulegnie odpowiedniej zmianie z tego wynikającej.</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><b>Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 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;</li> <li>2) niestawienia się Nabywcy do odbioru domu jednorodzinnego, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej;</li> <li>3) niestawienia się Nabywcy do podpisania Umowy Przenoszącej, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.</li> </ol> <p><b>Nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej w następujących przypadkach:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) jeżeli Umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy deweloperskiej,</li> <li>2) jeżeli informacje zawarte w Umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach z wyjątkiem zmian,</li> <li>3) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy 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, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia Umowy,</li> <li>5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy deweloperskiej,</li> <li>6) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy deweloperskiej w terminie określonym w Umowie deweloperskiej,</li> <li>7) w przypadku gdy Deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy,</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 Ustawy,</li> <li>9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy w określonym terminie.</li> <li>10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy;</li> <li>11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym to przypadku mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy;</li> <li>12) jeżeli syndyk zażądał wykonania Umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.</li> </ol>

	<p><b>TERMINY NA ODSTĄPIENIE OD UMOWY PRZEZ NABYWCĘ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- W przypadkach, o których mowa w pkt 1-5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.</li> <li>- 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 ustawy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.</li> <li>- 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 lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy deweloperskiej.</li> <li>- 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 ustawy deweloperskiej, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.</li> <li>- 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 ustawy deweloperskiej, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 ustawy deweloperskiej.</li> </ul> <p><b>W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, ustawy deweloperskiej:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>Oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej w każdym wypadku winno być złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym i zawierać zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczenia o wybudowanie budynku, wyodrębnienia lokalu i przeniesienia prawa własności tego lokalu wraz z prawami związanymi z tą własnością na Nabywcę.</p> <p>W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej jak również w przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej za porozumieniem stron, kwoty wpłacone przez Nabywcę i otrzymane przez Dewelopera na poczet ceny zostaną im zwrócone w wysokości nominalnej w terminie 30 (trzydzieści) dni.</p>
<b>INNE INFORMACJE</b>	
<b>I. Informacja:</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;</li> <li>2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.</li> </ol>
<b>II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;</li> <li>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;</li> <li>3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;</li> <li>4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:</li> </ol>

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

### III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Bank Spółdzielczy w Białymstoku, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784, 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Spółdzielczego w Białymstoku,

- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- Bank Spółdzielczy w Białymstoku 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 zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2023 r. poz. 2488).

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

### IV. Inne informacje

Na Nieruchomości mogą zostać ustanowione - jeżeli zajdzie taka potrzeba:

- 1) nieodpłatne, nieograniczonej w czasie służebności przesyłu na rzecz każdorazowych dostawców i odbiorców mediów oraz ich następców prawnych, w szczególności na rzecz Wodociągów Podlaskich Sp. z o.o., PGE Dystrybucja S. A., a także operatorów dostarczających sygnał radiowy, telewizyjny, telefoniczny i internetowy, niezbędnej do wejścia właściwych służb technicznych wraz ze sprzętem w celu wybudowania oraz przebudowania elementów sieci przebiegających po terenie inwestycji, a następnie eksploatacji sieci i urządzeń, dokonywania ich kontroli, przeglądów, konserwacji, remontów, modernizacji oraz przyłączania kolejnych odbiorców,
- 2) nieodpłatne, nieograniczonej w czasie służebności przesyłu na rzecz każdorazowych dostawców i odbiorców mediów oraz ich następców prawnych, w szczególności na rzecz Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o., niezbędnej do wejścia właściwych służb

technicznych wraz ze sprzętem w celu wybudowania oraz przebudowania elementów sieci przebiegających po terenie inwestycji, a następnie eksploatacji sieci i urządzeń, dokonywania ich kontroli, przeglądów, konserwacji, remontów, modernizacji oraz przyłączania kolejnych odbiorców,

- 3) odpłatne lub nieodpłatne na dowolnie ustalonych przez Dewelopera warunkach służebności gruntowe lub prawa użytkowania nieruchomości na rzecz właścicieli nieruchomości sąsiednich, w szczególności dotyczące prawa przejazdu i przechodu, powstrzymania się od grodzienia nieruchomości, parkowania samochodów, korzystania z terenów wspólnego użytkowania, dostępu do urządzeń i instalacji doprowadzającej i odprowadzającej media zarówno do nieruchomości obciążonej jak i władających.