

PROSPEKT INFORMACYJNY
Inwestycja „OSIEDLE przy WYPOCZYNKOWEJ” w Grabówce

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	SENER SP. z o.o.	
Adres	ul. A. Mickiewicza 80/2 15-237 Białystok	
NIP I KRS	5423243209	0000544786
Numery telefonów	503100430	
Adres poczty elektronicznej	biuro@senternieruchomosci.pl	
Nr faksu	-	
Adres strony internetowej	senternieruchomosci.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	-
Data rozpoczęcia	-
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	-
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	-
Data rozpoczęcia	-
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	-
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Grabówka , ul. Wypoczynkowa 5 -Etap II
Data rozpoczęcia	15.09.2024
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	14.04.2026
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowanie egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	
NIE	

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres i nr działki ewidencyjnej	Grabówka , ul. Wypoczynkowa nr. Działek: 77/36,77/37,77/46,77/47,77/56,77/57,77/66,77/67,77/74,77/78,77/79 gmina Grabówka
Nr księgi wieczystej	BI1B/00076809/2
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	brak

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji w wpływające na warunki życia	Zgodnie z publicznie dostępnymi dokumentami Urzędu Gminy Grabówka w promieniu 1 km od granicy działki numer geodezyjny: 77/36,77/37,77/46,77/47,77/56,77/57,77/66,77/67,77/74,77/78,77/79 prowadzona jest rozbudowa ulicy Szosa Supraska wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną , nie są prowadzone inwestycje polegające na : - budowie linii szynowych - nie występują oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci lub wysypiska śmieci W promieniu 1 km znajduje się : - Kościół oraz cmentarz katolicki - Strzelnica sportowa - Przepompownia gazu	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny Gminy	w opracowaniu
	Miejscowy plan odbudowy	
	inne	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
	Maksymalna intensywność zabudowy	0,6
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	0,6
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	40%
	Maksymalna wysokość zabudowy	10 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	40% działki budowlanej - w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zwartej.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Miejscowy Plan zagospodarowania przestrzennego <i>Uchwała Nr XVI/154/2015</i> z dnia 2015-12-17 § 19.W zakresie ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi: 1) przyjmuje się na terenach oznaczonych symbolami MN lub MN,U poziom hałasu w środowisku jak dla zabudowy mieszkaniowej; 2) przyjmuje się dopuszczalny poziom pól elektromagnetycznych na całym obszarze jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. § 20. Na obszarze planu wprowadza się zakaz lokalizacji zakładów usługowych i innych przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli z przeprowadzonej oceny oddziaływania na środowisko inwestycji wynika możliwość pogorszenia stanu środowiska i obniżenia standardu zamieszkania poprzez zwiększenie uciążliwości w zakresie hałasu, emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego oraz emisji odorów,

		zwiększenia poziomu promieniowania elektromagnetycznego, itp. § 21. Do czasu realizacji zabudowy ustalonej w planie wprowadza się obowiązek utrzymania rolniczego użytkowania gruntów rolnych przeznaczonych na cele nierolnicze.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Miejscowy Plan zagospodarowania przestrzennego <i>Uchwała Nr XVI/154/2015</i> z dnia 2015-12-17 § 25. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Na terenie objętym ustaleniami planu nie występują obiekty zabytkowe oraz obszary ochrony wpisane do rejestru zabytków
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Miejscowy Plan zagospodarowania przestrzennego <i>Uchwała Nr XVI/154/2015</i> z dnia 2015-12-17 § 25. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Ulicami dojazdowymi oznaczonymi symbolami KDW od 3D – 6D
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Ustala się doprowadzenie wody, energii oraz odprowadzenia ścieków i wód opadowych przy wykorzystaniu istniejących i projektowanych sieci i urządzeń, zgodnie z ustaleniami planu (tekstem i schematami na rysunku planu) i warunkami szczegółowymi określonymi przez właścicieli sieci
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
	Maksymalna intensywność zabudowy	40%
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	0,6
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	40%
	Maksymalna wysokość zabudowy	10m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	40% - 50%
	Minimalna liczba miejsc parkingowych	1

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	Funkcje 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 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	40%
	Nadziemna intensywność zabudowy	0,6
	Wysokość zabudowy	10.0m
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Miejscowy Plan zagospodarowania przestrzennego <i>Uchwała Nr XVI/154/2015</i> <i>z dnia 2015-12-17</i> 1) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; 2) U – zabudowa usługowa tj. do zabudowy obiektami służącymi zaspokajaniu potrzeb ludności; 3) US – sport i rekreacja; 4) KX –plac; 5) ZL –lasy; 6) ZC – cmentarz; 7) ZP – zieleń parkowa; 8) R –użytki rolnicze; 9) G – stacja redukcyjna gazu; 10) W – ujęcie wody; 11) KD –drogi publiczne; 12) KDW –drogi wewnętrzne; 13) KP – ciąg pieszo-rowerowy; 14) KPJ – ciąg pieszo-jezdny.
	Decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach	Nie dotyczy

	Uchwały o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	Miejscowych planach budowy	Nie dotyczy
	Mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	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 budowy 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 326 sygn.AR.6740.2.9.1.2022 wydana przez Starostę Powiatu Białostockiego, zmieniona Decyzją 956 sygn. AR.6740.2.9.18.2022 wydaną przez Starostę Powiatu Białostockiego , uprawomocnioną dnia 28.06.2022 roku Decyzja 854 sygn.AR.6740.2.16.6.2025, oraz 1241 sygn. AR.6740.2.16.11.2025, wydane przez Starostę Powiatu Białostockiego	

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 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	Termin rozpoczęcia Przedsięwzięcia deweloperskiego :26.10.2026r Termin zakończenia Przedsięwzięcia deweloperskiego :30.01.2028r Termin wydania /odbioru Nieruchomości nastąpi do dnia 28.02.2028r	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	liczba budynków	Budowa 10 budynków jednorodzinnych w 2 zabudowach szeregowych ,dwukondygnacyjnych oraz jednej zabudowie bliźniaczej dwukondygnacyjnej
	Rozmieszczenie ich na nieruchomości	Budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej oraz bliźniaczej ,usytuowane na działkach o numerach geodezyjnych 77/36,77/37,77/46,77/47,77/56,77/57,77/66,77/67,77/74,77/78,77/79 posiadają dostęp do drogi gminnej poprzez wydzielone drogi wewnętrzne o numerach 77/24 i 77/30 i wjazdem od ul. Malinowej lub ul. Wypoczynkowej oraz dostęp do drogi gminnej o numerze geodezyjnym 77/20
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Powierzchnia budynków mieszkalnych ustalona została wg normy PN- ISO 9836:2015-12 i określona zostanie w drodze pomiaru powykonawczego zgodnie z w/w normą	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	Rodzaj posiadanych środków finansowych- kredyt, środki własne, inne	Senter Sp. z o.o. realizuje opisane wyżej zadanie inwestycyjne w 30% w oparciu o środki własne oraz w 70% ze środków uzyskanych z Umów Deweloperskich
	w następujących instytucjach finansowych	Spółdzielczy Bank Rozwoju O/Białystok- otwarte rachunki powiernicze
Środki ochrony nabywców	Bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy	
	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	zamknięty
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	zgodnie z art. 49 ust. 8 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy Lokalu Mieszkalnego lub Domu Jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym z dnia 20 maja 2021 r. 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. Stawkę procentową określa Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 r. i wynosi 0,45% dla otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych.

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Deweloper informuje, że na podstawie art. 7 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy Lokalu Mieszkalnego lub Domu Jednorodzinnej oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym z dnia 20 maja 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 1177, dalej „Ustawa Deweloperska”) zapewnia nabywcy środek ochrony w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, służącego gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę, na cele określone w umowie deweloperskiej lub w umowie zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę lub w umowie zobowiązującej do przeniesienia na nabywcę własności lokalu mieszkalnego oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu (o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy Deweloperskiej) Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonych w ich harmonogramach. Deweloper zgodnie z w/w. ustawą wpłaca składkę na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, który zabezpiecza nabywcę na wypadek ogłoszenia upadłości przez Dewelopera lub bank, który prowadzi rachunek powierniczy oraz w przypadku odstąpienia przez nabywcę od umowy deweloperskiej lub Umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy Deweloperskiej oraz braku zwrotu środków na rachunek nabywcy. W związku z realizacją przez Dewelopera Umowy deweloperskiej lub Umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy Deweloperskiej, Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy Deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego oraz dokonaniu pozytywnej kontroli danego etapu, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny lokalu mieszkalnego. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego przed wypłatą środków pieniężnych, W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach, bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne, wpłacone przez nabywcę, na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy Deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Spółdzielczy Bank Rozwoju O/Białystok
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Opis etapu inwestycji ETAP I - 10 % - prace projektowe, przygotowanie inwestycji, - organizacja placu budowy - wykonanie wykopu pod fundamenty Planowany termin zakończenia 10.11.2026 r ETAP II -25 % - wylanie ław fundamentowych monolitycznych - wymurowanie ścian fundamentowych z bloczka fundamentowego na zaprawie murarskiej - wykonanie wieńca ścian fundamentowych w technologii monolitycznej - wykonanie izolacji termicznej gr. 12cm i przeciwwilgociowej ścian

	fundamentów, zasypanie fundamentów , wylanie chudego betonu oraz instalacje wod-kan ziemne Planowany termin zakończenia 30.12.2026 r. ETAP III – 20% - wzniesienie ścian nośnych parteru z bloczka ceramicznego - strop i schody na I piętro Planowany termin zakończenia 30.04.2027 r ETAP IV – 15% - wymurowanie ścian nośnych piętra z bloczka ceramicznego oraz ścian działowych piętra i parteru z bloczka ceramicznego lub bloczka komórkowego - wykonanie wieńca ścian piętra w technologii monolitycznej - wykonanie II stropu piętra oraz więźby dachowej Planowany termin zakończenia 30.07.2027 r ETAP V – 10% - wykonanie kompletnego pokrycia dachowego z blachy panelowej na rąbek - montaż drzwi wejściowych oraz stolarki okiennej - wykonanie instalacji elektrycznej budynku - wykonanie elewacji Planowany termin zakończenia 30.09.2027 r ETAP VI – 10% - wykonanie tynków wewnętrznych w budynkach - wykonanie instalacji hydraulicznej oraz wod-kan - wykonanie posadzek - docieplenie termiczne stropu II Planowany termin zakończenia 30.11.2027 r ETAP VII – 10% - wykonanie przyłączy wody, kanalizacji i prądu - montaż źródła ogrzewania - zagospodarowanie terenu - wykonanie nawierzchni utwardzonej - wykonanie nasadzeń zielonych - wykonanie ogrodzenia Planowany termin zakończenia 30.01.2028 r
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Wysokość ceny (świadczeń pieniężnych) ustalonej w akcie notarialnym podlega zmianie w przypadku zmiany stawki należnego podatku od towarów i usług, przy czym: zmiana ceny może nastąpić jedynie do wysokości kwoty wyliczonej w oparciu o różnicę pomiędzy dotychczasową i nową stawką tego podatku, zaś w takim przypadku Nabywcy będzie przysługiwało prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawiadomienia go o zmianie ceny brutto (wzrost lub obniżenie). - 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..
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	1. Nabywcy przysługuje uprawnienie do odstąpienia od umowy deweloperskiej zgodnie z art. 43 Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 w/w ustawy;

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	2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 w/w ustawy; 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 są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tych umów; 7) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 w/w ustawy; 8) w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 w/w ustawy; 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 w/w ustawy, 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 w/w ustawy; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 w/w ustawy; 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe. 2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających 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. 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 w/w ustawy. 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. 6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 w/w ustawy. 7. Nabywcy przysługuje uprawnienie do odstąpienia od umowy deweloperskiej: a) w przypadku zmiany stawki należnego podatku od towarów i usług Nabywcy będzie przysługiwało prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia zawiadomienia go o zmianie ceny brutto (wzrost lub obniżenie); w przypadku skorzystania Nabywcy z prawa odstąpienia od umowy deweloperskiej w związku ze zmianą stawki należnego podatku od towarów i usług; b) w przypadku gdy obmiar powykonawczy przedmiotowego lokalu wykaże inną (większą lub mniejszą) powierzchnię użytkową w stosunku do powierzchni lokalu określonej w niniejszej umowie, przy czym: cena zostanie odpowiednio zwiększona lub obniżona (proporcjonalnie) o kwotę stanowiącą iloczyn ceny metra kwadratowego powierzchni lokalu <u>określonej w prospekcie informacyjnym</u> oraz różnicy pomiędzy powierzchnią rzeczywistą, a powierzchnią lokalu określoną w niniejszej umowie, zaś w takim przypadku Nabywcy będzie przysługiwało prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zawiadomienia go o zmianie ceny brutto (wzrost lub obniżenie); -----
--	--

c) W przypadku gdy na wniosek Nabywcy nastąpiła zmiana standardu wykończenia budynku powodująca wzrost lub obniżenie kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego, zmiana ceny nastąpi na podstawie kosztorysu dotyczącego robót przedstawionego przez Dewelopera i zaakceptowanego przez Nabywcę; uzgodniona wartość zostanie wprowadzona zmianą niniejszej umowy sporządzoną w formie aktu notarialnego. -----

8. Deweloperowi przysługuje uprawnienie do odstąpienia od umowy deweloperskiej:

* 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.

* W przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

9. Zgodnie z art. 44 w/w ustawy:

* W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 w/w ustawy, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że Nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej za zapłatą oznaczonej sumy;

* W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 w/w ustawy, 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;

* 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 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), 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;

10. Zgodnie z art. 45 w/w ustawy:

* Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 w/w ustawy i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

* W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 w/w ustawy, Nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 w/w ustawy;

11. Zgodnie z art. 18 ust.1 w/w ustawy - w przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 w/w ustawy od umowy deweloperskiej, przez jedną ze stron, bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy.

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

- 1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe 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 bez obciążeniowe 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;

- 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 lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe 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 bez obciążeniowe przeniesienie na Nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem Umowy odpowiednio do zakresu umowy z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata - sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową - sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe 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 bez obciążeniowe 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 lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe 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 lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe 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 Spółdzielczym Banku Rozwoju O/Białystok 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 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Spółdzielczy Bank Rozwoju O/Białystok
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma Powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, 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,
- Spółdzielczy Bank Rozwoju O/Białystok korzysta także z następujących znaków towarowych: brak

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177).

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