Załącznik do ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (poz. 1177)

„Apartamenty Róg Młynowej”

ul.Młynowa i Wyszyńskiego w Białymstoku

PROSPEKT INFORMACYJNY INWESTYCJI
CZĘŚĆ OGÓLNA

Stan na dzień sporządzenia: 05.11.2026.

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	„Apartamenty Rogowski Remigiusz ” Spółka komandytowa KRS 0000627252	
Adres	15-281 Białystok, ulica Legionowa 28 lok. 202	
Nr NIP i REGON	(NIP) 542-325-83-23	(REGON) 364891468
Nr telefonu	(085) 749 99 09	
Adres poczty elektronicznej	sekretariat@rogowskidevelopment.pl	
Nr faksu	(085) 749 99 02	
Adres strony internetowej dewelopera	www.rogowskidevelopment.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO **(należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)**	
Adres	Białystok, ul. Kaczorowskiego 14 etap I
Data rozpoczęcia	15.11.2017r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	13.02.2020r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Białystok, ul.Sukienna 8, 8a
Data rozpoczęcia	20.12.2019.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	01.04.2022.
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE	
Adres	Białystok, ul. Gen. J. Bema 43, 45, 47, Angielska 30
Data rozpoczęcia	11.07.2023.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	20.08.2026

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	nie dotyczy

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego[1]	Białystok, ul. Młynowa, obręb 0011 Śródmieście , 772/2, 772/4, 773/4, 773/7, 774, 775/4, 776/2, 777/2, 778/2, 780/2, 781/4, 782/1, 782/2, 785/1, 814/7, 814/9, 815/3, 777/1, 781/3, 783/8, 814/14, 2316/2,	
Nr księgi wieczystej	KW BI1B/00002771/7	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	1) Hipoteka umowna łączna na kwotę: 20 230 000,00 PLN (dwadzieścia milionów dwieście trzydzieści tysięcy PLN) na rzecz Warmińsko – Mazurskiego Banku Spółdzielczego w Piszu 2) Hipoteka umowna łączna na kwotę: 17 000 000,00 PLN (siedemnaście milionów dwieście trzydzieści tysięcy PLN) na rzecz Warmińsko – Mazurskiego Banku Spółdzielczego w Piszu	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości [2]	nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia[3]	Obiekty generujące potencjalne uciążliwości hałasowe: - skrzyżowanie ulic: Kardynała Stefana Wyszyńskiego i Młynowej - ulica Kardynała Stefana Wyszyńskiego W zakresie ochrony przed hałasem: na całym obszarze objętym planem ustalono dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców (Uchwała nr nr XXVI/417/16 Rady M.Białystok z dnia z dnia 24.10.2016 r.)	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem i deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku" – zatwierdzone Uchwałą nr XII/165/19 R. M. Białystok z 18.06.2019 r.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała nr NR XXVI/417/16 Rady Miasta Białystok z dnia z dnia 24 października 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Centrum i Przydworcowe w Białymstoku (rejon ul. Młynowej i Cieszyńskiej) - etap I.
	Miejscowy plan odbudowy	nie dotyczy
	Inne[4]	Uchwała nr XXVI/417/16 Rady Miasta Białystok z dnia 24 października 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Centrum i Przydworcowe w Białymstoku (rejon ul. Młynowej i Cieszyńskiej) - etap I - Rozdział 4. *Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.*

[1] Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

[2] W szczególności imię i nazwisko albo nazwa (firma) właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

[3] W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne

[4] Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie:
1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (Centralny Port Komunikacyjny),
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,

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4.1U,MW przeznacza się pod zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy. Uchwała o MPZP nie zawiera ustaleń w tym zakresie.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy. Uchwała o MPZP nie zawiera ustaleń w tym zakresie.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Wskaźniki i parametry w granicach działki budowlanej: a) powierzchnia zabudowy działki budowlanej: – minimum 40%, maksimum 70%, - w przypadku zagospodarowania całego terenu jako jednego zamierzenia budowlanego – maksimum 90%,
	Maksymalna wysokość zabudowy	Wysokość budynków: • na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A”, stanowiącego dominantę przestrzenną – minimum 20 m, maksimum 30 m, • na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – minimum 10 m, maksimum 16 m, - na pozostały m terenie minimum 18 m, maksimum 25 m,
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: • dla zabudowy w całości usługowej - 15%, • dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodz. - 25%, • w przypadku zagospodarowania całego terenu jako jedne zamierzenie budowlane o funkcji usługowej – 10%.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Obowiązują następujące wskaźniki urządzenia miejsc postojowych w granicach działki: 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,0 miejsca postojowego na 1 mieszkanie; 2) zabudowa usługowa: a) administracja, biura – 10 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej, b) handel – 15 miejsc postojowych na 1000 m 2 powierzchni użytkowej, Na całym obszarze objętym planem, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie budynków w całości lub w części o funkcji parkingowej (garażowej), parkingów wielopoziomowych oraz podziemnych. Do powierzchni użytkowej, dla której został określony wskaźnik miejsc postojowych nie wlicza się powierzchni użytkowej komunikacji, zapleczy magazynowych, zapleczy socjalnych oraz powierzchni miejsc postojowych wbudowanych
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Określone zostały w *Rozdziale 2: Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu* - Uchwały nr XXVI/417/16 Rady Miasta Białystok z dnia 24 października 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Centrum i Przydworcowe w Białymstoku (rejon ul. Młynowej i Cieszyńskiej) - etap I Warunki W zakresie kształtowania zieleni zostały ustalone w § 11. w/w Uchwały. W zakresie gospodarki odpadami ustala się prowadzenie zagospodarowania odpadów w oparciu o plan gospodarki odpadami. W zakresie ochrony przed hałasem: na całym obszarze objętym planem ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.

9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Zgodnie z MPZP, *Rozdział 3 Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:* § 14. 1. Obejmuje się ochroną następujące osie widokowe i przestrzeń publiczną, oznaczone na rysunku planu: 1) oś widokowa ul. Kard. S. Wyszyńskiego zamknięta projektowanym budynkiem na terenie o symbolu 4.1U,MW; 2) oś widokowa ul. Kijowskiej i Św. Anny; 3) teren oznaczony symbolem 4.2KPL,ZP. 2. W odniesieniu do osi widokowych i przestrzeni publicznej, o których mowa w ust. 1 ustala się zachowanie powiązań przestrzennych i widokowych ze skwerami, wnętrzami urbanistycznymi i ulicami poprzez podporządkowanie osiom widokowym nowych nasadzeń zieleni, lokalizacji małej architektury oraz oświetlenia . § 15. 1. W obrębie obszaru objętego planem, przedmiotem ochrony konserwatorskiej są zabytki wpisane do rejestru zabytków. § 16. 1. Obejmuje się ochroną budynki ujęte w gminnej lub wojewódzkiej ewidencji zabytków (w tym: budynek mieszkalny przy ul. Młynowej 23, objęty przedsięwzięciem inwestycyjnym w postaci: *Przebudowy, rozbudowy budynku zabytkowego wraz ze zmianą sposobu jego użytkowania z funkcji mieszkalnej na funkcję mieszkalno – handlowo – usługową.*
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Zgodnie z MPZP, *Rozdział 8 Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:* § 30. 1. Obsługę komunikacyjną zapewniają: 1)ulice układu podstawowego: Prez. R. Kaczorowskiego (1KD-Z) i K.Stefana Wyszyńskiego (2KD-Z); 2) ulice układu obsługującego: Młynowa (3KD-L), Gen. Józefa Bema (4KD-L), Kijowska (5KD-L), Św. Anny (6KD-L), Czarna (7KD-D), 8KD-D, Mławska (9KD-D), Cieszyńska (10KD-D), Chełmska (11KD-D), 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D;
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zgodnie z MPZP, odpowiednie regulacje zawiera: Rozdział 9 Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej oraz infrastruktury zlokalizowanej w pasach drogowych dróg publicznych.

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[5]	Przeznaczenie terenu	Nieruchomości leżące na terenie objętym Uchwałą nr XVI/417/16 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 24.10.2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Centrum i Przydworcowe w Białymstoku (rejon ul. Młynowej i Cieszyńskiej) - etap I: • 2KD-Z ul. Kardynała S. Wyszyńskiego • 3KD-L ul. Młynowa • 7KD-D ul. Czarna • 8KD-D - ulica projektowana – ulica dojazdowa • 9KD-D ul. Mławska • 14KD-D ul. Angielska • 16.1 KP – ciąg pieszy • 16.2 KP – ciąg pieszy • 10KD-D ul. Cieszyńska • 17KP – ciąg pieszy – docelowo droga publiczna • 4.2KPL,ZP – plac publiczny oraz zieleń urządzoną • 4.4U,MW - przeznacza się pod zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną • 4.5KX - przeznacza się pod parking ogólnodostępny • 1.2U,MW - przeznacza się pod zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną • 2.2UO - przeznacza się pod zabudowę usługową z zakresu oświaty • 2.3U - przeznacza się pod zabudowę usługową • 2.4U - przeznacza się pod zabudowę usługową • 2.6KPL – plac miejski • 3.4U,MW, 3.5U,MW - przeznacza się pod zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną Nieruchomości leżące na terenie objętym Uchwałą nr XI/81/11 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 18.04.2011r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Przydworcowe w Białymstoku (rejon ul. Kard. S. Wyszyńskiego i M. Kopernika): • 1MW,U przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami • 2MW,U przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami • 12MW,U przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy. Uchwały o MPZP nie zawierają ustaleń w tym zakresie.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy. Uchwały o MPZP nie zawierają ustaleń w tym zakresie.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Zgodnie z zapisami MPZP powierzchnia zabudowy działki budowlanej – minimum 30%, maksimum 70%
	Maksymalna wysokość zabudowy	Zgodnie z zapisami MPZP maksymalna wysokość budynków: od 9 do 25 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Zgodnie z zapisami MPZP minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej waha się od 10 do 50%. Na obszarze oznaczonym symbolem 4.2KPL,ZP – plac publiczny oraz zieleń urządzona - ustalono minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 50%

[5] W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu"

	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nieruchomości leżące na terenie objętym Uchwałą nr XVI/417/16 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 24.10.2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Centrum i Przydworcowe w Białymstoku (rejon ul. Młynowej i Cieszyńskiej) - etap I: • Obowiązują następujące wskaźniki urządzenia miejsc postojowych w granicach działki budowlanej: 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,0 miejsca postojowego na 1 mieszkanie (…) Nieruchomości leżące na terenie objętym Uchwałą nr XI/81/11 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 18.04.2011r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Przydworcowe w Białymstoku (rejon ul. Kard. S. Wyszyńskiego i M. Kopernika): • lokalizacja miejsc postojowych - w granicach terenu inwestycji według następujących wskaźników minimalnych: a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1.1 miejsca postojowego na 1 mieszkanie w zabudowie zwartej – w tym 20% miejsc postojowych w formie ogólnodostępnej, b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami – nie określa się wskaźnika, miejsca postojowe dla klientów zakłada się w ramach projektowanych sąsiadujących ulic
Ustalenie 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	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz 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[6] zawarte w:	Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	• 8KD-D - ulica projektowana – ulica dojazdowa z jezdnią 1x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy miejsca postojowe • 16.1 KP – ciąg pieszy • 16.2 KP – ciąg pieszy • 17KP – ciąg pieszy – docelowo droga publiczna • 17KPJ – ul. Angielska
	Decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	nie dotyczy
	Decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	nie dotyczy
	Uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	nie dotyczy
	Miejscowych planach odbudowy	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	nie dotyczy
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Decyzja Wojewody Podlaskiego z dnia 13.02.2020. o ustaleniu PKP Polskim Liniom Kolejowym S.A. lokalizacji linii kolejowej realizowanej w ramach projektu pn.: „Prace na linii E75 na odcinku Czyżew-Białystok”, polegającej na przebudowie na przebudowie linii kolejowej nr 6, Odcinek G: Stacja Białystok.

[6] 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.

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

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 572/2024, znak: DUA-XIV.6740.96.2024 z dn. 17.12.2024 r. wydana przez Prezydenta Miasta Białegostoku.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	nie dotyczy	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz 2351, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	nie dotyczy	

* Niepotrzebne skreślić (kliknąć dwukrotnie na tekst).

Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	rozpoczęcie: 02.01.2025. planowane zakończenie - 31.12.2027. **Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości:** 31.10.2028. (wynikający z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym)	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	liczba budynków **2**	Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i handlem oraz garażem podziemnym oraz przebudowa, rozbudowa budynku zabytkowego wraz ze zmianą sposobu jego użytkowania z funkcji mieszkalnej na funkcję mieszkalno – handlowo – usługową.
	rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Zgodnie z załącznikiem do niniejszego prospektu – Planem zagospodarowania terenu
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego albo domu jedno-rodzinnego	Zgodnie z normą: PN-ISO 9836:2022-07	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne: 80% Kredyt: 20%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Warmińsko – Mazurski Bank Spółdzielczy z siedzibą w Piszu
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	~~Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy~~*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny[7]	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Zasady funkcjonowania zgodnie z Ustawą deweloperską po potwierdzeniu postępu prac przez osobę wyznaczoną przez Bank posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, na podstawie wpisu kierownika budowy z dzienniku budowy i jego porównania ze stanem budowy.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Warmińsko – Mazurski Bank Spółdzielczy z siedzibą w Piszu	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	**Etap 1** – Przygotowanie inwestycji, zakup gruntu – 20% do dnia 15.01.2025 roku, **Etap 2** – Wykonanie 90% ścianki szczelinowej – 10% do dnia 15.04.2025 roku, **Etap 3** – Wykonanie 45% kond. podziemnych – 10% do dnia 15.12.2025 roku, **Etap 4** – Wykonanie 70% kondygnacji podziemnych, wykonanie 25% stanu surowego – 10% do dnia 30.04.2026 roku, **Etap 5** – Wykonanie 95% kondygnacji podziemnych, wykonanie 55% stanu surowego – 10% do dnia 20.06.2026 roku, **Etap 6** – Wykonanie 100% stanu surowego, wstawienie stolarki okiennej w 70%, okablowanie elektryczne w 50%, wykonanie ścianek działowych w 50%, pionów sanitarnych w 50% – 10% do dnia 15.09.2026 roku,	

[7] 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.

* Niepotrzebne skreślić.

	Etap 7 – Wstawienie stolarki okiennej w 100%, okablowanie elektryczne w 100%, wykonanie ścianek działowych w 100%, pionów sanitarnych w 100%, instalacji wod-kan i CO w lokalach mieszkalnych i lokalach usługowych w 50% – 10% do dnia 15.01.2027 roku, **Etap 8** – Wykonanie tynków w 50%, instalacji wod-kan i CO w lokalach mieszkalnych i lokalach usługowych w 100%, wykonanie podłoży pod posadzkę w 50%, okładzin klatek schodowych w 50% – 10% do dnia 15.05.2027 roku, **Etap 9** – Wykonanie tynków w 100% wykonanie podłoży pod posadzkę w 100%, okładzin klatek schodowych w 100%, wykonanie balustrad, malowanie klatek schodowych, wykonanie elewacji w 100% i zagospodarowania terenu – 10% do dnia 15.10.2027 roku.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Jeżeli wobec uwarunkowań technologicznych nastąpi zmiana powierzchni Lokalu mieszkalnego do+/-2%, cena Lokalu mieszkalnego określona w § 5 ust.1 niniejszej Umowy nie ulegnie zmianie, zaś Nabywcy przysługuje uprawnienie do odstąpienia od Umowy w ciągu 30 (trzydziestu) dni od daty poinformowania go przez Dewelopera o zmianie powierzchni lokalu mieszkalnego. W razie zmiany stawki należnego podatku VAT od ceny bądź części ceny Lokalu mieszkalnego, nastąpi odpowiednia zmiana ceny brutto Lokalu mieszkalnego, a Nabywcy przysługuje uprawnienie do odstąpienia od Umowy w ciągu 30 (trzydziestu) dni od daty poinformowania go przez Dewelopera o zmianie ceny lokalu mieszkalnego. Nabywca może wprowadzić zmiany w układzie ścian działowych, w ustawieniu podejść do urządzeń sanitarnych, elektrycznych w Lokalu mieszkalnym, a Deweloper zobowiązuje się do wykonania robót zamiennych i dodatkowych według wskazań Nabywcy, jeśli spełniają one wymogi obowiązujących warunków technicznych. Jeżeli zmiana usytuowania ścian działowych spowoduje zmianę powierzchni Lokalu mieszkalnego, cena Lokalu mieszkalnego nie ulega zmianie oraz Nabywca akceptuje, iż zmiana powierzchni Lokalu mieszkalnego wynikająca ze zleconych przez Nabywcę zmian usytuowania ścian działowych nie uprawnia Nabywcy do odstąpienia od niniejszej Umowy.
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Stosownie do art. 43 ust.1 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 roku, poz.1177) - Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej Umowy deweloperskiej: 1.Jeżeli niniejsza Umowa deweloperska nie zawiera elementów o których mowa w art. 35 ustawy, które to elementy zostały wymienione w prospekcie informacyjnym, stanowiącym integralną część niniejszej Umowy; Umowa deweloperska zawiera w szczególności: 1) określenie stron, miejsca i daty zawarcia umowy deweloperskiej; 2) cenę nabycia praw wynikających z umowy deweloperskiej; 3) informację o nieruchomości, na której ma być przeprowadzone przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne, obejmującą informację o powierzchni działki, stanie prawnym nieruchomości, w szczególności oznaczenie właściciela lub użytkownika wieczystego, istniejących na niej obciążeniach hipotecznych i służebnościach; 4) określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego, będącego przedmiotem umowy deweloperskiej, lub budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem tej umowy;5) określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku; 6) określenie powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper; 7) termin przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej; 8) zobowiązanie nabywcy do spełnienia świadczenia pieniężnego wynikającego z umowy deweloperskiej; 9) wysokość, terminy i sposób dokonywania wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy, zgodnie z zasadami określonymi w art. 8; 10) informacje dotyczące: a) mieszkaniowego rachunku powierniczego, w szczególności nazwę banku, numer rachunku, zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunku oraz informację o kosztach prowadzenia rachunku, b) naliczania i przekazywania składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny; 11) numer pozwolenia na budowę, oznaczenie organu, który je wydał, oraz informację, czy jest ostateczne lub czy zostało zaskarżone, albo numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ; 12) termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego; 13) określenie warunków odstąpienia od umowy deweloperskiej, o których mowa w art. 43, a także warunków zwrotu środków pieniężnych wpłaconych przez nabywcę na mieszkaniowy

	rachunek powierniczy w razie skorzystania z tego prawa; 14) określenie wysokości odsetek i kar umownych dla stron umowy deweloperskiej, jeżeli strony to przewidziały; 15) wskazanie sposobu pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego; 16) oświadczenie nabywcy o odbiorze prospektu informacyjnego wraz z załącznikami i zapoznaniu się przez nabywcę z ich treścią oraz poinformowaniu nabywcy przez dewelopera o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa z dokumentami, o których mowa w art. 26 ust. 1 i 2 Ustawy; 17) termin i sposób zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego oraz termin odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego; 18) informację o zgodzie lub zobowiązaniu do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 Ustawy; 19) zobowiązanie dewelopera do wybudowania budynku oraz ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę albo przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych; 20) informację o zawarciu umowy rezerwacyjnej i wysokości opłaty rezerwacyjnej albo o braku takiej umowy. 2. W przypadku zmian, które zostały wprowadzone przez dewelopera w treści prospektu informacyjnego lub jego załącznikach w czasie między doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami a zawarciem umowy deweloperskiej, w treści umowy deweloperskiej postanowienia wynikające z tych zmian podkreśla się wyraźnie w sposób jednoznaczny i widoczny. 3. Zmiany w treści umowy deweloperskiej, o których mowa w ust. 2, wiążą nabywcę tylko wtedy, gdy wyraził zgodę na włączenie ich do treści umowy Umowy, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, zawierają w szczególności: 1) określenie stron, miejsca i daty zawarcia umowy; 2) cenę nabycia praw wynikających z umowy; 3) zobowiązanie dewelopera do: a) ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę albo b) przeniesienia na nabywcę własności lokalu mieszkalnego oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu, albo c) przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności tej nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych; 4) zobowiązanie nabywcy do spełnienia świadczenia pieniężnego wynikającego z umowy; 5) termin przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy; 6) datę uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie – w przypadku umowy zawierającej zobowiązania, o których mowa w pkt 3 lit. a oraz b; 7) wskazanie dnia, z upływem którego minął termin na wniesienie sprzeciwu przez organ nadzoru budowlanego do zawiadomienia o zakończeniu budowy – w przypadku umowy zawierającej zobowiązanie, o którym mowa w pkt 3 lit. c; 8) datę wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu – w przypadku umowy zawierającej zobowiązanie, o którym mowa w pkt 3 lit. a oraz b; 9) datę ustanowienia odrębnej własności lokalu – w przypadku umowy zawierającej zobowiązanie, o którym mowa w pkt 3 lit. b; 10) odpowiednio postanowienia, o których mowa w art. 35 ust. 1 pkt 3–6, 9–18 i 20. 2. Ustawy. Do umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, stosuje się odpowiednio przepisy art. 35 ust. 2 i 3. 3. Ustawy. 3. Do umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 Ustawy, zawartej wraz z jedną z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, stosuje się przepisy art. 35 ust. 4 Ustawy. Umowa dotycząca lokalu użytkowego, o której mowa w art. 2 ust. 2, zawiera w szczególności: 1) określenie stron, miejsca i daty zawarcia umowy; 2) cenę nabycia prawa wynikającego z umowy; 3) określenie położenia oraz istotnych cech lokalu użytkowego będącego przedmiotem umowy; 4) określenie powierzchni lokalu użytkowego i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper; 5) termin przeniesienia na nabywcę prawa wynikającego z umowy; 6) zobowiązanie nabywcy do spełnienia świadczenia pieniężnego wynikającego z umowy; 7) wysokość, terminy i sposób dokonywania wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy, zgodnie z zasadami określonymi w art. 8; 8) termin i sposób zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu użytkowego oraz termin odbioru lokalu użytkowego; 9) informację o zgodzie lub zobowiązaniu do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 2; 10) zobowiązanie dewelopera do: a) wybudowania budynku i przeniesienia własności lokalu użytkowego, b) przeniesienia własności lokalu użytkowego, c) wybudowania budynku i przeniesienia ułamkowej części własności lokalu użytkowego, d) przeniesienia ułamkowej części własności lokalu użytkowego; 11) odpowiednio postanowienia, o których mowa w ust. 1 pkt 3, 5, 10–12 i 14–16. 5. Do umowy dotyczącej lokalu użytkowego, o której mowa w art. 2 ust. 2, stosuje się odpowiednio przepisy ust. 2 i 3. 2. Jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, które zostały wprowadzone przez Dewelopera w treści prospektu informacyjnego lub jego załącznikach w

	czasie między doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami a zawarciem Umowy deweloperskiej, a które zostały ujęte w treści umowy deweloperskiej wyraźnie w sposób jednoznaczny i widoczny; 3. jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 powołanej Ustawy 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 nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej terminie wynikającym z tej umowy; 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 powołanej 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 powołanej Ustawy 9. w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 powołanej Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie 10. w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 powołanej Ustawy; 11. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 powołanej 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 § 10 ust.1 pkt.1-5 niniejszej Umowy, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od jej zawarcia W przypadku o którym mowa w § 10 ust.1 pkt.6 Umowy, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej Umowy deweloperskiej, Nabywca wyznacza Deweloperowi 120 dniowy termin na przeniesienie prawa odrębnej własności Lokalu mieszkalnego, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy. W przypadku o którym mowa w § 10 ust.1 pkt 7 Umowy, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej Umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 powołanej Ustawy. W przypadku o którym mowa w § 10 ust.1 pkt 8 Umowy, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej Umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. W przypadku o którym mowa w § 10 ust.1 pkt 9 Umowy, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej Umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 powołanej Ustawy. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. 3. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub w wysokości określonej w niniejszej Umowie deweloperskiej, 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. 4. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę własność przedmiotowego Lokalu mieszkalnego, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba, że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. 5. W przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy deweloperskiej przez Dewelopera zgodnie z § 10 ust.3 i 4 niniejszej Umowy deweloperskiej Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. 6.1. W przypadku odstąpienia od Umowy deweloperskiej przez nabywcę lub dewelopera, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na OMRP w nominalnej wysokości, niezwłocznie po otrzymaniu skutecznego oświadczenia o odstąpieniu od jednej z tych umów wraz z potwierdzeniem doręczenia oświadczenia o odstąpieniu Deweloperowi/Nabywcy oraz po przedłożeniu przez Nabywcę dokumentów, o których mowa w § 8 ust. 2 albo 3 Umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. 6.2. Oświadczenie woli o odstąpieniu od Umowy deweloperskiej 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. 6.3. W przypadku odstąpienia od Umowy deweloperskiej przez Dewelopera 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.

	6.4. W przypadku rozwiązania Umowy deweloperskiej Deweloper i Nabywca przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych na OMRP, a Bank niezwłocznie po ich otrzymaniu wypłaca środki pieniężne w nominalnej wysokości. 6.5. Postanowienia § 10 ust. 6 pkt 1 Umowy 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. 6.6. W przypadku skutecznego odstąpienia przez którąkolwiek ze stron od Umowy deweloperskiej, Deweloper zobowiązuje się zwrócić w nominalnej wysokości Nabywcy na rachunek wskazany przez niego wszelkie środki wpłacone przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, a wypłacone z tego rachunku przez Bank Deweloperowi, w terminie 30 dni – od dnia skutecznego odstąpienia od niniejszej Umowy przez którąkolwiek ze stron, z zastrzeżeniem że Deweloperowi przysługuje prawo zatrzymania wszelkich środków wpłaconych przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, a wypłaconych z tego rachunku przez Bank Deweloperowi, do czasu złożenia przez Nabywcę oświadczenia w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, zawierającego zgodę na wykreślenie roszczenia z księgi wieczystej o przeniesienie własności nieruchomości. Jeżeli wobec uwarunkowań technologicznych nastąpi zmiana powierzchni Lokalu mieszkalnego do +/-2%, cena Lokalu mieszkalnego określona w § 5 ust.1 niniejszej Umowy nie ulegnie zmianie, zaś Nabywcy przysługuje uprawnienie do odstąpienia od Umowy w ciągu 30 (trzydziestu) dni od daty poinformowania go przez Dewelopera o zmianie powierzchni lokalu mieszkalnego. W razie zmiany stawki należnego podatku VAT od ceny bądź części ceny Lokalu mieszkalnego, nastąpi odpowiednia zmiana ceny brutto Lokalu mieszkalnego, a Nabywcy przysługuje uprawnienie do odstąpienia od Umowy w ciągu 30 (trzydziestu) dni od daty poinformowania go przez Dewelopera o zmianie ceny lokalu mieszkalnego. Nabywca może wprowadzić zmiany w układzie ścian działowych, w ustawieniu podejść do urządzeń sanitarnych, elektrycznych w Lokalu mieszkalnym, a Deweloper zobowiązuje się do wykonania robót zamiennych i dodatkowych według wskazań Nabywcy, jeśli spełniają one wymogi obowiązujących warunków technicznych. Jeżeli zmiana usytuowania ścian działowych spowoduje zmianę powierzchni Lokalu mieszkalnego, cena Lokalu mieszkalnego nie ulega zmianie oraz Nabywca akceptuje, iż zmiana powierzchni Lokalu mieszkalnego wynikająca ze zleconych przez Nabywcę zmian usytuowania ścian działowych nie uprawnia Nabywcy do odstąpienia od niniejszej Umowy. Do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku została wniesiona Skarga z dnia 14 maja 2025 roku na wyżej opisaną Decyzję wydaną przez Prezydenta Miasta Białegostoku dnia 17 grudnia 2024 roku, Znak DUA-XIV.6740.96.2024. Nabywcy będzie przysługiwało prawo do odstąpienia od niniejszej Umowy, w przypadku, w którym dojdzie do prawomocnego uchylenia wyżej wymienionej Decyzji Nr 572/2024 Znak DUA-XIV.6740.96.2024 - w sprawie zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i handlem oraz garażem podziemnym oraz przebudową i rozbudową budynku zabytkowego wraz ze zmianą sposobu jego użytkowania z funkcji mieszkalnej na funkcję mieszkalno-handlowo-usługową, wydanej dnia 17 grudnia 2024 roku przez Prezydenta Miasta Białegostoku – przed wydaniem ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku (w części obejmującej lokal stanowiący przedmiot niniejszej umowy). Prawo odstąpienia można będzie wykonać w terminie 14 dni od dnia prawomocnego uchylenia Decyzji Nr 572/2024 Znak DUA-XIV.6740.96.2024 - jednak nie później niż do dnia 31.05.2025 r, przy czym powyższe prawo do odstąpienia wygasa z chwilą wejścia Nabywcy w posiadanie przedmiotowego Lokalu mieszkalnego Oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej Umowy będzie skuteczne, jeśli będzie złożone przez Nabywcę na piśmie, z notarialnie poświadczonym podpisem i będzie zawierało zgodę na wykreślenie roszczenia Nabywcy z przedmiotowej księgi wieczystej BI1B/00002771/7, zaś wpłacone kwoty zostaną zwrócone Nabywcy na zasadach opisanych poniżej w paragrafie § 9 ust.6 pkt 1 i ust. 7 niniejszej Umowy, z zastrzeżeniem że zwrot Nabywcy wpłaconych środków nastąpi w terminie 30 dni – od dnia skutecznego odstąpienia od niniejszej Umowy deweloperskiej.
INNE INFORMACJE	

- Informacja 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 użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
- Promesę zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokali wydaną przez Warmińsko-Mazurski Bank Spółdzielczy z siedzibą w Piszu z dnia 19.11.2025 roku, o następującej treści: „Warmińsko-Mazurski Bank Spółdzielczy z siedzibą w Piszu, ul. Gizewiusza 2a, 12-200 Pisz, którego dokumentacja jest przechowywana w Sądzie Rejonowym w Olsztynie, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, wpisanego do rejestru przedsiębiorców pod numerem 0000036781, NIP 849-000-11-74, REGON 001104256, na podstawie umowy kredytowej nr 627/1/OB/OL/22 z dnia 23.09.2022 r. z późniejszymi zmianami oraz umowy kredytowej nr 766/1/OB/OL/25 z dnia 18.11.2025 r. oświadcza, że na zabezpieczenie kredytów udzielonych Apartamenty Rogowski Remigiusz Spółka komandytowa z siedzibą w Białymstoku, ul. Legionowa 28 lok. 202, 15-281 Białystok (…), zwanej dalej Kredytobiorcą ustanowiono hipotekę umowną łączną z najwyższym pierwszeństwem na zabezpieczenie kapitału, odsetek od kapitału oraz innych kosztów związanych z kredytem, do wysokości 20.230.000,00 zł (słownie złotych: dwadzieścia milionów dwieście trzydzieści tysięcy), na rzecz Warmińsko-Mazurskiego Banku Spółdzielczego. Jednocześnie oświadczamy, że Bank wyrazi zgodę na bezobciążeniowe wyodrębnienie z KW na BI1B/00002771/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Białymstoku IX Wydział Ksiąg Wieczystych lokali mieszkalnych i usługowych usytuowanych na nieruchomości położonej w Białymstoku przy ul. Młynowej i Wyszyńskiego po potwierdzeniu wpływu 100% ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego na mieszkaniowy rachunek powierniczy lub osobny rachunek pomocniczy Kredytobiorcy oraz po potwierdzeniu wpływu 100% ceny sprzedaży lokalu usługowego na wydzielony rachunek pomocniczy.
- Promesę zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokali wydaną przez Warmińsko-Mazurski Bank Spółdzielczy z siedzibą w Piszu z dnia 12.10.2026 roku o następującej treści: „Warmińsko-Mazurski Bank Spółdzielczy z siedzibą w Piszu, ul. Gizewiusza 2a, 12-200 Pisz, którego dokumentacja jest przechowywana w Sądzie Rejonowym w Olsztynie, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, wpisanego do rejestru przedsiębiorców pod numerem 0000036781, NIP 849-000-11-74, REGON 001104256, na podstawie umowy kredytowej nr 626/1/OB./OL/26 z dnia 09.10.2026 r. oświadcza, że na zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce Apartamenty Rogowski Remigiusz Spółka komandytowa z siedzibą w Białymstoku, ul. Legionowa 28 lok. 202, 15-281 Białystok, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Białymstoku. XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000627252, REGON 364891468, NIP 542-325-83-23, zwanej dalej Kredytobiorcą ustanowiono • hipotekę umowną łączną na zabezpieczenie kapitału, odsetek od kapitału oraz innych kosztów związanych z kredytem, do wysokości 17.000.000,00 zł (słownie złotych: siedemnaście milionów), na rzecz Warmińsko-Mazurskiego Banku Spółdzielczego. Jednocześnie oświadczamy, że Bank wyrazi zgodę na bezobciążeniowe wyodrębnienie z KW BI1B/00002771/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Białymstoku IX Wydział Ksiąg Wieczystych lokali mieszkalnych i usługowych usytuowanych na nieruchomości położonej w Białymstoku przy ul. Młynowej i Wyszyńskiego po potwierdzeniu wpływu 100% ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego na mieszkaniowy rachunek powierniczy lub osobny rachunek pomocniczy Kredytobiorcy oraz po potwierdzeniu wpływu 100% ceny sprzedaży lokalu usługowego na wydzielony rachunek pomocniczy”
- 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.

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, 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 użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub 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.

- Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Warmińsko – Mazurskim Banku Spółdzielczy z siedzibą w Piszu, 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 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:
– ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji przez: Warmińsko – Mazurski Bank Spółdzielczy z siedzibą w Piszu
– 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 lub kasy, 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,

Warmińsko – Mazurski Bank Spółdzielczy z siedzibą w Piszu 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 zamieszczona 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 2022 r. poz 2324, z późn. zm.)

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

Informacje dodatkowe:

- Deweloper zastrzega sobie prawo do ustanowienia podziału do korzystania z ogródków oraz tarasów przylegających do lokali mieszkalnych zgodnie z projektem architektoniczno-budowlanym.
- Deweloper zastrzega sobie prawo ustanowienia podziału do korzystania z miejsc postojowych.
- Deweloper zastrzega sobie prawo ustanowienia podziału do korzystania, polegającego na prawie do umieszczenia szyldów, reklam oraz urządzeń klimatyzacyjnych w lokalach mieszkalnych i niemieszklanych wraz z niezbędnym osprzętem, w miejscu uzgodnionym z autorem projektu architektonicznego, zgodnie z załącznikami graficznymi.
- Deweloper zastrzega sobie prawo ustanowienia służebności przesyłu na rzecz przedsiębiorstw zajmujących się budową i eksploatacją sieci, węzłów i przyłączy w szczególności : elektrycznych, wodociągowych, ciepłowniczych, sieci teleinformatycznych.
- Deweloper zastrzega sobie prawo obciążenia nieruchomości hipotekami na rzecz Banków kredytujących inwestycję. W wypadku ustanowienia hipotek Developer zobowiązuje się niezwłocznie dostarczyć Nabywcy promesę zgody wystawionej przez Bank/i/ z której wynikało będzie że jedynym warunkiem zwolnienia spod obciążenia hipotecznego lokalu będzie wpłata całej ceny sprzedaży na rachunek powierniczy wskazany w umowie deweloperskiej.