

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego		Białystok dn.
PROSPEKT INFORMACYJNY		15.09.2026 r.
CZĘŚĆ OGÓLNA		
I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA		
DANE DEWELOPERA		
Deweloper	SOLIDSTER INWESTYCJE Sp. z o.o. KRS: 0001233484	
	Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)	
Adres	Seweryna Nowakowskiego 4 15-166 Białystok	
	Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych	
Numer NIP i REGON	NIP, o ile został nadany	REGON, o ile taki posiada
	9662219877	544422145
Numer telefonu	+48 787 360 411, +48 880 111 868	
Adres poczty elektronicznej	biuro@solidster.pl	
Numer faksu	-	
Adres strony internetowej dewelopera	www.solidster.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	ul. Diamentowa 15, 15a, 15b, 15c, 12, 14, 16; Białystok	
Data rozpoczęcia	Lipiec 2016 r.	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Grudzień 2017 r.	
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO		
Adres	ul. Św. Tomasza: 6, 9, 10, 10A, 12, 14, 16, 24, 26, ul. Jakuba Szapiro: 7, 9, 11, 13, 17, 19 25, 31; Białystok	
Data rozpoczęcia	Sierpień 2021 r.	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Grudzień 2023 r.	
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO		
Adres	ul. Zbigniewa Rečki: 8, 8A, 8B, 8C, 8D, 19, 21, ul. Jakuba Szapiro: 36, 36A, 36B, 36C, 36D, 36E	
Data rozpoczęcia	Luty 2024 r.	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Maj 2026 r.	

Czy przeciwko prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE	
III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO		
INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	Białystok ul. Seweryna Nowakowskiego Działki nr ewid.: 129/3, 130/9, 130/11, 131/13, 131/9, 132/9, 132/12	
Nr księgi wieczystej	BI1B/00305749/8	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak obciążeń hipotecznych, brak wniosków o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej.	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	-	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	• Sąsiedztwo ul. Seweryna Nowakowskiego – od strony zachodniej, • Tereny zielone – Dolina Dolistówki, • Boisko i kompleks rekreacyjny przy SP 51, • Plac zabaw przy SP 51 • Szkoła Podstawowa nr 51 • Żłobek Miejski nr 9 • Sklep spożywczy Żabka • Kościół Rzymsko-Katolicki Zwiastowania NMP • Przystanek autobusowy Chełmońskiego/Rubinowicza • Siłownia Wygoda Fitness Club • Sklep spożywczy Stokrotka • Sklep spożywczy PSS Społem „Tęcza” • Warsztat samochodowy i wulkanizacja WulkAssist • Wybieg/plac zabaw dla psów • Boisko piłkarskie Balaton • Plac zabaw Balaton • Siłownia pod Chmurką • Skatepark Wygoda Teren posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W sąsiedztwie terenu plan wskazuje m.in. tereny usługowe, usług oświaty, zabudowy usługowej i mieszkaniowej oraz tereny zieleni naturalnej/urządzonej w dolinie rzeki Dolistówki.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	NIE DOTYCZY
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Teren objęty planem: 2.9U,MW, 5.9Z,Zn UCHWAŁA NR XVII/149/11 RADY MIEJSKIEJ BIAŁEGOSTOKU z dnia 24 października 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wygoda w Białymstoku (rejon ul. J. K. Kluka i ul. S. Nowakowskiego), UCHWAŁA NR LXVI/910/23

		RADY MIEJSKIEJ BIAŁEGOSTOKU z dnia 18 stycznia 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wygoda w Białymstoku (rejon ul. J. K. Kluka i ul. S. Nowakowskiego), UCHWAŁA NR XXVI/417/26 RADY MIEJSKIEJ BIAŁEGOSTOKU z dnia 25 maja 2026 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wygoda w Białymstoku (rejon ul. J. K. Kluka i ul. S. Nowakowskiego)
	Miejscowy plan odbudowy	NIE DOTYCZY
	Inne	NIE DOTYCZY
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	2.9U,MW - zabudowa usługowa i mieszkaniowa wielorodzinna wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną. W wydzieleniu wewnętrznym C dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą, parterową z poddaszem użytkowym. 5.9Z,Zn - zieleń ogrodowa i naturalna w sąsiedztwie doliny rzeki Dolistówki, współtworzącą z doliną rzeki podstawowy system przyrodniczy obszaru objętego planem.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Intensywność zabudowy: od 0 do 2,0. Maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% terenu inwestycji.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Intensywność zabudowy: od 0 do 2,0.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% terenu inwestycji.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Wydzielenie B: zabudowa mieszkaniowo-usługowa od 12 do 13,5 m, Wydzielenie C: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną wolno stojącą do 10 m. Dachy symetryczne, kąt nachylenia 35°-42°.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimum 25% terenu inwestycji.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Zgodnie z § 24 planu, m.in.: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, w tym 20% ogólnodostępnych; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną - 2 miejsca postojowe lub garażowe na 1 mieszkanie; usługi - według rodzaju usługi, w szczególności handel 20 miejsc/1000 m ² pow. użytkowej, administracja 15 miejsc/1000 m ² , gastronomia 15 miejsc/100 miejsc konsumpcyjnych, inne obiekty użyteczności publicznej 30 miejsc/1000 m ² .
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Przy parkingach obowiązuje nasadzenie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych. Odpady należy zagospodarować w oparciu o miejski plan gospodarki odpadami. Dla terenu 2.9U,MW dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych. Dla terenu 5.9 Z,Zn - ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów: utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów - głównie jako łąki i zieleń naturalną lub zieleń będącą kontynuacją ogrodów przydomowych przyległych działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; w miejscach o dogodnych warunkach naturalnych

		dopuszcza się lokalizację: a) ciągów rekreacyjnych pieszych i dróg rowerowych oraz terenowych obiektów sportowych wyłącznie o nawierzchniach gruntowych (np. piasek, żwir, drobny, zagęszczony tłuczeń), b) obiektów małej architektury np.: altany i zadaszone stoły z siedziskami, realizowane wyłącznie z materiałów naturalnych (kamień, drewno); wprowadza się zakaz: zabudowy innej, niż wymienionej w pkt 3, b) wymiany gruntów i podnoszenia rzędnej terenu, z wyjątkiem prac związanych z retencjonowaniem wody, c) stosowania ogrodzeń pełnych i na podmurówkach, które mogłyby ograniczyć możliwość migracji drobnej fauny w obrębie doliny rzeki, d) lokalizacji miejsc postojowych i utwardzonych dojazdów. Na terenach, o których mowa dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	W udostępnionym tekście planu brak szczególnych ustaleń dla terenów jako położonego na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Obszar planu nie jest objęty ochroną konserwatorską w całości; plan wyznacza strefę ochrony konserwatorskiej dawnej wsi Bagnówka na części innych terenów. Na obszarze planu nie występują zewidencjonowane stanowiska archeologiczne. W przypadku odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest zabytkiem, należy wstrzymać roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć, zabezpieczyć przedmiot i miejsce odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić właściwe służby konserwatorskie lub Prezydenta Miasta Białegostoku.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa komunikacyjna terenu - od dróg przyległych. Plan przewiduje obsługę obszaru przez ulice układu podstawowego 1.1KD-G, 1.2KD-G, 2KD-Z, 3KD-Z, ulice układu obsługującego, drogi wewnętrzne 44KDW-47KDW oraz ciągi piesze i drogi rowerowe 48KPR-55KPR. Miejsca postojowe należy lokalizować na własnym terenie, z dopuszczeniem miejsc dla usług w liniach rozgraniczających ulic na odcinkach bezpośrednio przyległych do terenów inwestycji.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Infrastruktura techniczna ogólnomiejaska i infrastruktura w przestrzeniach publicznych oraz drogach publicznych - zgodnie ze schematami i zasadami rozrządu określonymi na rysunku planu. Podstawowe zaopatrzenie: woda z ogólnomiejaskiej sieci wodociągowej, ścieki do ogólnomiejaskiej kanalizacji sanitarnej, wody opadowe do gruntu przy wykorzystaniu systemów retencji oraz do rzeki Dolistówki; zaopatrzenie w ciepło z lokalnych/indywidualnych źródeł oraz sieci ciepłowniczych, gaz z ogólnomiejaskiej sieci gazowej, energia elektryczna z istniejących/projektowanych stacji i linii, obsługa telekomunikacyjna z istniejącej i projektowanej sieci.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania	Przeznaczenie terenu	W otoczeniu terenów plan wskazuje m.in.: tereny korytarza ekologicznego doliny rzeki Dolistówki (6.4WS,KPR,ZP), zieleni ogrodową i naturalną w sąsiedztwie doliny rzeki Dolistówki (5.10Z,Zn), usługi oświaty (2,8 UO), usługi (2.12 U), usługi sakralne

przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym		(2.13 UOS), usługi i mieszkaniowa wielorodzinna (2.14U,MN,MW), mieszkaniowa jednorodzinna (2,15 MN), mieszkaniowa jednorodzinna (7.2 MN), zieleni urządzona (5.3 Z,Zn), mieszkaniowa jednorodzinna (2.16 MN), mieszkaniowa jednorodzinna (2.22.1 MN).
	Maksymalna intensywność zabudowy	Zależnie od terenu: dla terenów usługowych i usługowo-mieszkaniowych zasadniczo od 0 do 2,0; dla usług oświaty od 0 do 2,5; dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych odpowiednio od 0 do 0,8 albo od 0 do 1,0 przy zabudowie mieszkaniowo-usługowej; dla terenów zieleni plan wprowadza zakaz zabudowy, z wyjątkami wskazanymi w planie.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Zależnie od terenu: dla terenów usługowych i usługowo-mieszkaniowych zasadniczo od 0 do 2,0; dla usług oświaty od 0 do 2,5; dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych odpowiednio od 0 do 0,8 albo od 0 do 1,0 przy zabudowie mieszkaniowo-usługowej; dla terenów zieleni plan wprowadza zakaz zabudowy, z wyjątkami wskazanymi w planie.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% terenu inwestycji.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Zależnie od terenu: usługi do 12 m, usługi oświaty do 15 m, teren 2.14U,MN,MW do 12 m, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do 10 m; na terenach zieleni zasadniczo zakaz zabudowy, z wyjątkami wskazanymi w planie.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Zależnie od terenu: usługi 10-20%, usługi oświaty 20%, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 50% albo 35% przy zabudowie mieszkaniowo-usługowej; tereny zieleni naturalnej/ogrodowej oraz doliny Dolistówki zasadniczo min. 90% (w wybranych wydzieleniach min. 80%).
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Zgodnie z § 24 planu - według funkcji terenu i rodzaju zabudowy/usług.
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	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	NIE DOTYCZY

	położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	
	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 budowy	NIE DOTYCZY
	wysokość zabudowy	NIE DOTYCZY
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	W planie przewidziano/określono układ dróg publicznych i wewnętrznych, ciągi piesze i drogi rowerowe, przestrzenie publiczne, retencje i zieleń w dolinie rzeki Dolistówki oraz zasady realizacji infrastruktury technicznej. Załącznik nr 3 wskazuje realizację kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci wodociągowej, sieci ciepłowniczej, oświetlenia terenów publicznych oraz nawierzchni dróg publicznych i innych powierzchni utwardzonych na terenach Gminy Białystok.
	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	NIE DOTYCZY
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	NIE DOTYCZY
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie	NIE DOTYCZY

	budowli przeciw-powodziowych	
	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 lokalizacji 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	
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	TAK	
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	NIE	
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja Nr 317/2026, Prezydent Miasta Białegostoku	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	-	
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	-	
Data zakończenia budowy inwestycji	Planowane zakończenie I Zadania Inwestycyjnego: 30.06.2028 r. Planowane zakończenie II Zadania Inwestycyjnego: 30.06.2029 r.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót	Planowane rozpoczęcie: 30.08.2026 r. Planowane zakończenie I Zadania Inwestycyjnego: 30.06.2028 r.	

budowlanych	Planowane zakończenie II Zadania Inwestycyjnego: 30.06.2029 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Jeden budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze, z 2 budynkami garażowymi oraz miejscami postojowymi naziemnymi, murami oporowymi wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną podzielony na II Zadania Inwestycyjne.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Zabudowa zwarta – zabudowa po granicy działki.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	POW. UŻYTKOWĄ OBLICZONO ZGODNIE Z NORMĄ POLSKĄ PN-ISO 9836: 2022-07, WG OBMIARÓW POMIESZCZEŃ WYKONANYCH W ŚWIEŁLE ŚCIAN PO UWZGLĘDNIENIU 1,5cm GRUBOŚCI TYNKU. POWIERZCHNIĘ POMIESZCZEŃ LUB ICH CZĘŚCI O WYSOKOŚCI W ŚWIEŁLE RÓWNEJ LUB WIĘKSZEJ OD 2,20 m ZALICZONO DO OBLICZEŃ W 100%, O WYSOKOŚCI RÓWNEJ LUB WIĘKSZEJ OD 1,40 m, LECZ MNIEJSZEJ OD 2,20 m - W 50%, NATOMIAST O WYSOKOŚCI MNIEJSZEJ OD 1,40 M POMINIĘTO CAŁKOWICIE.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne ok. 30% kosztów inwestycji Bankowy rachunek powierniczy ok. 70% kosztów inwestycji
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	NIE DOTYCZY
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,45 %
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	INFORMACJE OGÓLNE 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 określane będą w umowach deweloperskich. 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. 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.

Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz ceny lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Wysokość wypłat z subkont Nabywców dokonywanych na rzecz Dewelopera, nie może przekraczać łącznego stanu środków zgromadzonych na subkoncie Nabywcy, w dniu wykonywania danej wypłaty.

W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w harmonogramie, 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 w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.

Deweloper ma obowiązek dokonywać terminowych wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny na zasadach określonych w art. 49 Ustawy Deweloperskiej:

- 1/podstawą wyliczenia wysokości składki na Fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej,
- 2/składka stanowi iloczyn stawki procentowej wynoszącej obecnie 0,45% oraz wartości wpłaty dokonanej przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy albo wartości wpłaty dokonanej przez dewelopera (w przypadku przekazania przez Dewelopera opłaty rezerwacyjnej na mieszkaniowy rachunek powierniczy); składka jest należna od dnia dokonania wpłaty; składka przekazana na Fundusz nie podlega zwrotowi,
- 3/Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na Fundusz i wpłaca ją do banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty, o której mowa w ust. 1, i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz dewelopera. Bank odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 dni od dnia wpłaty składki przez

	dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz dewelopera, 4/wysokość składki na Fundusz jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Wypłaty dokonywane na rzecz Dewelopera z subkont Nabywców rozliczane są indywidualnie dla każdego Nabywcy. WYPOWIEDZENIE UMOWY O PROWADZENIE RACHUNKU POWIERNICZEGO: Prawo do wypowiedzenia umowy o prowadzenie rachunku powierniczego <u>ze skutkiem natychmiastowym</u> 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; 2) podanie przez Dewelopera nieprawdziwych informacji przy zawieraniu umowy o prowadzenie rachunku powierniczego; 3) nieterminowe regulowanie zobowiązań z tytułu przyznanych Deweloperowi kredytów; 4) nieuiszczenie należnych Bankowi opłat, przez okres co najmniej dwóch kolejnych miesięcy; 5) uzyskanie przez Bank informacji uzasadniających podejrzenie popełnienia przestępstwa przez Dewelopera, w tym przestępstwa z wykorzystaniem rachunku lub przestępstwa na szkodę Banku. 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. 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. W przypadku niezawarcia przez Dewelopera nowej umowy o prowadzenie rachunku powierniczego, Bank zwraca Nabywcom środki pieniężne zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Spółdzielczy Bank Rozwoju w Szepietowie
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Wg załącznika.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Deweloper ma prawo do zmiany wysokości ceny całkowitej lub jej poszczególnych elementów określonych w umowie deweloperskiej o kwotę wynikającą z naliczenia podatku VAT większego niż obowiązujący w dniu podpisania umowy deweloperskiej lub innego podatku, który może zostać nałożony na podstawie przepisów wprowadzonych w życie po dniu podpisania umowy, a Nabywca zapłaci taką zmienioną cenę. Strony ustalają, że ostateczna wysokość ceny całkowitej, będzie ustalona w oparciu o wartość

	podatku VAT lub nowego podatku obowiązującego w dniu podpisania umowy przyrzeczonej. Kupujący przyjmuje do wiadomości, że powierzchnie mieszkań zostały przyjęte na podstawie założeń wynikających z projektu budowlanego. Kupujący ma świadomość, iż ostateczna powierzchnia użytkowa mieszkania może się różnić od powierzchni projektowanych, o których mowa w projekcie budowlanym. Zmiana przez Sprzedającego na wniosek Kupującego układu pomieszczeń oraz innych parametrów opisanych w załączniku nr 1 (Standard techniczny) szczególnie jakościowo ilościowa w mieszkaniu w stosunku do projektu budowlanego skutkuje zmianą ceny.
--	---

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM

Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Art. 43. 1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5: 1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2; 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie wynikającym z tych umów; 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;

8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2;

9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie;

10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11;

11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15;

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 albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, 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 z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3.

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1.

7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o

	której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. 8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.
--	--

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

- 1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną 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 bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

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 bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub 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 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 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 Spółdzielczym Banku Rozwoju w Szepietowie, 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 Spółdzielczego Banku Rozwoju w Szepietowie,
- 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.

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.

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Wzór 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.
3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).