

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

09.06.2025r.	Data sporządzenia prospektu
--------------	--------------------------------

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	DTM Budownictwo Sp. z o.o	
	Wpisana do KRS 0001049839	
Adres siedziby	15-111 BIAŁYSTOK AL. 1000-LECIA PAŃSTWA POLSKIEGO 8	
Adres punktu ofert sprzedaży	ul. Słowicza 57 , Warszawa	
Nr NIP i REGON	(NIP) 9661832044	(REGON) 200060071
Nr telefonu	602 261 603	
	602 405 242	
Adres poczty elektronicznej	biuro@dtmdomy.pl	
Nr faksu	-----	
Adres strony internetowej dewelopera	http://dtmdevelopment.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	Pelargonii 9 Warszawa Wawer-----
Data rozpoczęcia	04.2023-----
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	09 2024-----
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Ul. Krańcowa, Warszawa Włochy
Data rozpoczęcia	06.2016-----
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	11.2017-----
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE	
Adres	ul. Poczтовая 2, Stare Babice
Data rozpoczęcia	07.2018-----
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	09.2019-----

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	Dzielka ewidencyjna numer 173 z obrębu 2-04-06 o obszarze 928 m2, położona w województwie mazowieckim w dzielnicy Włochy m.st. Warszawy przy ulicy Słowiczej 57
Nr księgi wieczystej	WA1M/00085559/6
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	HIPOTEKA UMOWNA Suma (słownie), 11020500,00 (JEDENAŚCIE MILIONÓW DWADZIEŚCIA TYSIĘCY PIĘĆSET) ZŁ NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA, ODSETKI UMOWNE, ODSETKI OD NALEŻNOŚCI PRZETERMINOWANYCH, ODSETKI USTAWOWE NALICZONE OD DATY WSKAZANEJ W TYTULE WYKONAWCZYM, PROWIZJE I OPŁATY ORAZ PRZYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA, UMOWA KREDYTU OBROTOWEGO W RACHUNKU KREDYTOWYM NR 34/2025/BK Z DNIA 20 SIERPNIA 2025 ROKU BANK SPÓŁDZIELCZY W BIAŁYMSTOKU, BIAŁYSTOK, 000493563, 0000009704
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	-----
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	<i>Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości) załącznik nr 6 do Prospektu.</i>

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

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

³ W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	<i>Brak planu ogólnego gminy. Do czasu jego uchwalenia obowiązuje Studium warunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy uchwalone przez radę m.st. Warszawy Uchwała nr I.XXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 zmienione uchwałą nr I/1521/2006 z dnia 26 lutego 2009 i następnymi zmianami zakończonymi uchwałą nr I/III/1611/2021 z dnia 26 sierpnia 2021 r. Tekst jednolity ww. studium stanowi załącznik do uchwały Rady m.st. Warszawy nr I.III/1611/2021 z dnia 26 sierpnia 2021 r. Dokument zamieszczony jest na stronie internetowej Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy pod adresem https://architektura.um.warszawa.pl/studium 2006</i>	
	Inne ⁴		
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem	Przeznaczenie terenu	Nie dotyczy	
	Maksymalna i minimalna intensywność	Nie dotyczy	

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

deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	zabudowy		
	Maksymalna wysokość zabudowy		Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej		Nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania		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
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵	Przeznaczenie terenu		Brak planu
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy		Brak planu
	Maksymalna wysokość zabudowy		Brak planu
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej		Brak planu
	Minimalna liczba miejsc do parkowania		Brak planu
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu	
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:		
	gabaryty	Szerokość elewacji frontowej przyjęto 13 m z tolerancją do 20% przy spełnieniu warunków Paragrafu 12 Rozporządzenia Ministra O=Infrastruktury w sprawie	

⁵ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

	warunków technicznych jakim powinien odpowiadać budynek i ich usytuowanie (DZ.U. z 2002r. Nr 75 poz 690 ze zm.). Liczba kondygnacji oraz max wysokość budynku w kalenicy głównej/attyce – V kondygnacji (w tym poddasze użytkowe)/ analogicznie do wysokości budynku sąsiedniego położonej przy Słowiczej 59. Geometria dachu- dach o kącie spadku do 40%.
forma architektoniczna	Jeden budynek w kształcie litery L
usytuowanie linii zabudowy	Obowiązująca linią zabudowy wyznacza się jako przedłużenie linii zabudowy wyznaczonej przez budynek mieszkalny położony przy ul Słowiczej 59.
intensywność wykorzystania terenu	Dla planowanej inwestycji przyjmuje się średni wskaźnik zabudowy na analizowanym terenie – maksymalnie – 42%.
warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Projektowana inwestycja nie jest zaliczana do rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Jeżeli na działce istnieje drzewostan, w projekcie zagospodarowania terenu należy dążyć do ochrony istniejącego drzewostanu. Usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić za zezwoleniem. Inwestor zobowiązany jest utrzymywać czystość i porządek na terenie nieruchomości i zapewnić usuwanie odpadów

	komunalnych i ścieków. Przy prowadzeniu prac dopuszcza się wykorzystanie i przekształcenia elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji. Jeżeli realizacja inwestycji spowoduje gromadzenie mas ziemnych, inwestor powinien określić wielkość mas ziemnych i sposób ich zagospodarowania. Co najmniej 25% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego.
wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak wskazań w decyzji o warunkach zabudowy.
warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy planowanej inwestycji, gdyż działka ewid.nr 173 nie znajduje się w obszarze objętym ochroną konserwatorską wynikającą z przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz..U. Nr.162.poz 1568).
wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak wskazań w decyzji o warunkach zabudowy.
warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Usytuowanie wydzielonych miejsc parkingo w paragrafie 18 i 19 Rozp. Min. Infr. W sprawie warunków technicznych jakim powinien odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Z 2002 r. Nr 75 poz. 690 ze zm..). Stanowiska postojowe w

		garażu przeznaczone dla samochodów z których korzystają osoby niepełnosprawne powinny mieć zapewnione dojazd na wózkach inwalidzkich z drogi manewrowej do drzwi samochodu co najmniej z jednej strony o szerokości co najmniej 1,2m. Zarządca ul. Słowiczej Burmistrz Dzielnicy Włochyp postanowieniem Nr. 16/2007 z dnia 18.01.2007.uzgodnił że miejsca parkingowe powinny być zaprojektowanei wykonane na terenie własnej posesji, wjazd na posesje pozostaje istniejący. Wskaźnik miejsc postojowych dla II strefy warunków obsługi komunikacyjnej – przyjęto 1 miejsce postojowe na lokal i nie mniej niż 1mp na 60 m2 pow. użytkowej mieszkań .
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Planowaną inwestycje należy podłączyć do istniejącej sieci inżynieryjnej na warunkach i po uzgodnieniu z właściwymi jednostkami organizacyjnymi w zakresie ; - wodociągów i kanalizacji oraz odprowadzenia wód opadowych - pismo MPWiK dnia 01.08.2006 r. znak TT-660-840-31590/5293/06. - energetyki- pismo STOEN z dnia 20.07.2006 r.znak-NTCO/WK/5107/2006-ST-W/WK/5/2006. Ogrzewanie- pismo SPEC z dnia 25.07.2006 r. znak-I/IK/JK/06-0084/inf/1227/I/06 Ewentualna przebudowa istniejących sieci kolidujących z planowaną inwestycją na warunkach i po

		uzgodnieniu z gestorami sieci. Dokonywanie zmian naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiednich nieruchomości jest zabronione.
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Załącznik nr 5
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	j.w.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	j.w.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	j.w.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	j.w.
	miejscowych planach odbudowy	j.w.
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	j.w.
	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	j.w.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	j.w.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	j.w.

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 pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	j.w.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	j.w.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	j.w.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	j.w.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	j.w.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	j.w.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	j.w.
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*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 29/WLO/PB/2024 ; 58/WLO/PB/2025/P Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	

Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy		
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	Rozpoczęcie prac budowlanych planowane jest na 1.07.2025 r. Zakończenie prac budowlanych planowane jest na 31 marzec 2027r.		
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	liczba budynków	1 budynek mieszkalny wielorodzinny.	
	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Nie dotyczy.	
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Według normy PN-ISO 9836:2015 z uwzględnieniem §20 ust. 1 pkt 4) ppkt. b) Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2022, poz. 1679), przy czym pomiaru dokonuje się na poziomie podłogi, z dokładnością do 0,01 mkw (jedna setna metra kwadratowego), w mieszkaniu w stanie całkowicie wykończonym, a więc z tynkami. Łączna Powierzchnia Lokalu mieszkalnego uwzględnia powierzchnię przekroju poziomego wszystkich wewnętrznych przegród, przejść i otworów w tych przegrodach oraz schodów wewnętrznych i podestów.		
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Środki własne – 38,07%		
	Kredyt obrotowy w rachunku kredytowym – 61,93%		
Środki ochrony nabywców	bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy	otwarty*	zamknięty*
	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy		
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷	0,45% od wpłaty na otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy	
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Bank wypłaca Deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Zadania inwestycyjnego. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Zadania inwestycyjnego określonego w harmonogramie Zadania inwestycyjnego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego		

⁷ Zgodnie z art. 49 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) 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. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

	mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz Dewelopera. Kontroli banku podlega dokumentacja oraz stan faktyczny postępów inwestycji Dewelopera. Kontrole przeprowadza wyznaczony przez bank podmiot posiadający odpowiednie uprawnienia budowlane.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Białymstoku, 15-435 Białystok, ul. Zamenhofska 4
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach	Rozliczenie za Etap I- (25%) - Zakup nieruchomości, uzyskanie pozwolenia na budowę, przygotowanie dokumentacji projektowej. Rozliczenie za Etap II- (15,00%) - Prace przygotowawcze na terenie działki, wykonanie zabezpieczenia wykopu i płyty fundamentowej. Rozliczenie za Etap III- (10,00 %) - Wykonanie konstrukcji budynku do stropu nad parterem Rozliczenie za Etap IV- (15,00%) - Wykonanie konstrukcji budynku do 100%, Rozliczenie za Etap V -(10,00%) - Montaż stolarki okiennej , wykonanie ścianek działowych.. Rozliczenie za Etap VI – (15%) - Wykonanie elewacji, tynków ,posadzek i instalacji wewnętrznych. Rozliczenie za Etap VII – (10%) - Wykonanie terenów zewnętrznych oraz przyłączy do budynków.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	1. Cena brutto uwzględnia stawkę podatku od towarów i usług VAT (dalej „Stawka VAT”) obowiązującą w dniu zawarcia Umowy. Strony postanawiają, że w razie zmiany Stawki VAT powodującej zmianę Ceny brutto, kolejna część Ceny brutto, której termin zapłaty przypada po zmianie Stawki VAT zostanie odpowiednio zmieniona tj. zwiększona lub zmniejszona stosownie do zmiany Stawki VAT. W przypadku zmiany Stawki VAT Deweloper zawiadomi Nabywcę o zmianie Ceny brutto. W przypadku zmiany Ceny brutto w wyniku zmiany Stawki VAT, Nabywcy będzie przysługiwać prawo odstąpienia od Umowy w terminie 14 (<i>czternastu</i>) dni od dnia zawiadomienia Kupującego o wzroście/obniżeniu Ceny brutto oraz do otrzymania zwrotu zapłaconej części Ceny brutto w terminie 21 (<i>dwudziestu jeden</i>) dni od dnia odstąpienia od Umowy. 2. Jeżeli obmiar powykonawczy wykaże inną powierzchnię użytkową w stosunku do powierzchni określonej w § 3 ust. 1 tego Aktu: a) <u>większą niż ta powierzchnia</u> – Cena brutto zostanie zwiększona w zależności od lokalu o kwotę wynoszącą 15500,00 do 17800,00 pln w tym podatek VAT,

w stawce obowiązującej w dniu zawarcia Umowy, za każdy pełen dodatkowy metr kwadratowy powierzchni Domu. W przypadku niepełnych metrów kwadratowych kwota, o którą zostanie zwiększona Cena brutto zostanie obliczona proporcjonalnie. W takim przypadku Deweloper poinformuje o zmianie Ceny brutto Nabywcę. W przypadku zwiększenia Ceny brutto Nabywcy będzie przysługiwać **prawo odstąpienia** od Umowy w terminie 7 (*siedmiu*) dni od dnia zawiadomienia Nabywcy o wzroście Ceny brutto oraz otrzymania zwrotu zapłaconej części Ceny brutto w terminie 21 (*dwudziestu jeden*) dni od dnia odstąpienia od Umowy,

- b) **mniej niż ta powierzchnia** – Cena brutto **zostanie obniżona w zależności od lokalu o kwotę wynoszącą od 15500,00 do 17800,00** w tym podatek VAT, w stawce obowiązującej w dniu zawarcia Umowy, za każdy pełen brakujący metr kwadratowy powierzchni Domu. W przypadku niepełnych metrów kwadratowych kwota, o którą zostanie zmniejszona Cena brutto zostanie obliczona proporcjonalnie. W przypadku zmniejszenia Ceny brutto Nabywcy będzie przysługiwać **prawo odstąpienia** od Umowy na zasadach wskazanych pod lit. a) powyżej.

przy czym prawo odstąpienia nie będzie przysługiwało jednak, w przypadku, gdy różnice w powierzchni powstaną na skutek zmian dokonanych przez Nabywcę.

Przy rozliczeniu, o którym mowa w lit. a) i b) tego ustępu nie będą uwzględniane zmiany w powierzchni Domu wynikające z wprowadzonych na życzenie Nabywcy zmian do projektu.

3. Deweloper przedstawi Nabywcy **ostateczne rozliczenie Umowy** do dnia odbioru, o którym mowa w § 7 tego Aktu. Kwoty należne z tytułu ostatecznego rozliczenia Umowy Strony zobowiązują się zapłacić w terminie 14 (*czternastu*) dni od dnia otrzymania takiego rozliczenia. W przypadku, gdy z rozliczenia wynikać będzie obowiązek zwrotu na rzecz Nabywcy części uiszczonej Ceny brutto, a Kupujący finansował nabycie przedmiotu umowy z kredytu, w związku z którym dokonał cesji praw z umowy na bank kredytujący, warunkiem zwrotu ww. nadwyżki będzie dostarczenie przez Nabywcę oświadczenia banku kredytującego informującego, na jaki rachunek bankowy nadwyżka winna być zwrócona.

WARUNKI ODSZKODOWANIA 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	Nabywca może odstąpić od umowy: 1. W przypadku zmiany Ceny brutto w wyniku zmiany Stawki VAT, Nabywcy będzie przysługiwać prawo odstąpienia od Umowy w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zawiadomienia Kupującego o wzroście/obniżeniu Ceny brutto oraz do otrzymania zwrotu zapłaconej części Ceny brutto w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia odstąpienia od Umowy. 2. Jeżeli obmiar powykonawczy wykaże inną powierzchnię użytkową w stosunku do powierzchni określonej w § 3 ust. 1 tego Aktu: a) większą niż ta powierzchnia – Cena brutto zostanie zwiększona w zależności od mieszkania, o kwotę wynoszącą 15 500zł – 17 800zł/m² w tym podatek VAT, w stawce obowiązującej w dniu zawarcia Umowy, za każdy pełen dodatkowy metr kwadratowy powierzchni Domu. W przypadku niepełnych metrów kwadratowych kwota, o którą zostanie zwiększona Cena brutto zostanie obliczona proporcjonalnie. W takim przypadku Deweloper poinformuje o zmianie Ceny brutto Nabywcę. W przypadku zwiększenia Ceny brutto Nabywcy będzie przysługiwać prawo odstąpienia od Umowy w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zawiadomienia Nabywcy o wzroście Ceny brutto oraz otrzymania zwrotu zapłaconej części Ceny brutto w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia odstąpienia od Umowy, b) mniejszą niż ta powierzchnia – Cena brutto zostanie obniżona w zależności od mieszkania o kwotę wynoszącą 15 500zł – 17 800zł/m² w tym podatek VAT, w stawce obowiązującej w dniu zawarcia Umowy, za każdy pełen brakujący metr kwadratowy powierzchni Domu. W przypadku niepełnych metrów kwadratowych kwota, o którą zostanie zmniejszona Cena brutto zostanie obliczona proporcjonalnie. W przypadku zmniejszenia Ceny brutto Nabywcy będzie przysługiwać prawo odstąpienia od Umowy na zasadach wskazanych pod lit. a) powyżej. przy czym prawo odstąpienia nie będzie przysługiwało jednak, w przypadku, gdy różnice w powierzchni powstaną na skutek zmian dokonanych przez Nabywcę. Przy rozliczeniu, o którym mowa w lit. a) i b) tego ustępu nie będą uwzględniane zmiany w powierzchni Domu wynikające z wprowadzonych na życzenie Nabywcy zmian do projektu. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia (zgodnie z art. 43 ust. 1 pkt 1-5 Ustawy deweloperskiej): 1) jeżeli niniejsza Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy deweloperskiej, 2) jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie informacyjnym lub w
---	--

załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy deweloperskiej,

- 3) jeżeli Deweloper nie doręczył (*zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy deweloperskiej*) Prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach,
- 4) jeżeli informacje zawarte w Prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania Umowy,
- 5) jeżeli Prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą Umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy deweloperskiej.

Ponadto Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy:

- a) w przypadkach, o których mowa § 6 ust. 1 i 2 Umowy,
- b) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę prawa własności przedmiotu umowy, w terminie określonym w niniejszej umowie (*zgodnie z art. 43 ust. 1 pkt 6 Ustawy deweloperskiej*). W takim przypadku przed skorzystaniem z prawa odstąpienia od Umowy Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120 (*stu dwudziesto*)-dniowy termin na zawarcie Umowy przeniesienia, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy, zachowując roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia,
- c) 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 *Ustawy deweloperskiej*, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 ww. Ustawy,
- d) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 *Ustawy deweloperskiej*, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia,
- e) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 *Ustawy deweloperskiej*, w terminie określonym w tym przepisie, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 ww. Ustawy,
- f) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 *Ustawy deweloperskiej*,

	g) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 <i>Ustawy deweloperskiej</i>; h) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku: a) niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w niniejszej Umowie, mimo wezwania Nabywcy, w formie pisemnej, do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (<i>trzydziestu</i>) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej (<i>zgodnie z art. 43 ust. 7 Ustawy deweloperskiej</i>), b) niestawienia się Nabywcy do odbioru przedmiotu Umowy lub podpisania Umowy przeniesienia, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (<i>sześćdziesięciu</i>) dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej (<i>zgodnie z art. 43 ust. 8 Ustawy deweloperskiej</i>). 2. Strony ustalają, że: a) w przypadku odstąpienia przez Nabywcę od Umowy, na podstawie ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu, w związku ze złożonym do księgi wieczystej wnioskiem o wpis roszczenia, zgodnie z treścią § 16 tego Aktu, oświadczenie woli Nabywcy będzie skuteczne, jeżeli zostanie złożone w formie pisemnej i jednocześnie zawierać będzie zgodę na wykreślenie tego roszczenia w formie z notarialnie poświadczonymi podpisami, b) w przypadku skorzystania przez Dewelopera z prawa odstąpienia od Umowy na podstawie ust. 3 tego paragrafu Nabywca zobowiązuje się w terminie 7 (<i>siedmiu</i>) dni od wezwania go przez Dewelopera do złożenia opisanej pod lit. a) powyżej zgody.
INNE INFORMACJE	
Deweloper do umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży (przeniesienia własności) zobowiązuje się uzyskać od Banku Spółdzielczego w Białymstoku, 15-435 Białystok, ul. Zamenhofa 4, zgodę na wyodrębnienie i przeniesienie na nabywcę odrębnej własności budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z prawami z nim związanymi bez przenoszenia hipotek ustanowionych na rzecz wskazanych wierzycieli hipotecznych.	
Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa, tj. (adres: ul. Słowicza 57) od poniedziałku do piątku, w godz. 10.00-16.00, przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy deweloperskiej z: 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości; 2) aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;	

- 3) kopią pozwolenia na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata,
- 5) projektem architektoniczno-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 lokalem mieszkalnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności lokalu mieszkalnego 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 Banku Spółdzielczym w Białymstoku, 15-435 Białystok, ul. Zamenhofska 4, 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 Banku Spółdzielczego w Białymstoku, 15-435 Białystok, ul. Zamenhofska 4,
- 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,

– Bank Spółdzielczy w Białymstoku, 15-435 Białystok, ul. Zamenhofa 4 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/>.

IV. 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.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Iloczyn ceny m2 lokalu i jego powierzchni	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	25,02 do 137,18 m2	
Cena m ² powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Od 15 500,00 do 17 800,00 pln/m2	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego 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	do dnia 31 grudnia 2027 r.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy	liczba kondygnacji	Jedna kondygnacja podziemna (garaż i pom. techniczne oraz cztery kondygnacje naziemne
	technologia wykonania	system konstrukcyjny budynku mieszany, murowano-monolityczny, - strop nad piwnicą, parterem, piętrem i

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		poddaszem żelbetowy o grubości 18 cm, - posadowienie na płycie fundamentowej żelbetowej, - ściany konstrukcyjne poniżej poziomu terenu żelbetowe monolityczne, grubości 24 cm, powyżej terenu murowane z bloczków silikatowych o gr. 18 cm lub 24 cm, miejscami wzmacniane słupami żelbetowymi, - szacht windowy żelbetowy - schody żelbetowe monolityczne bez balustrad, - nadproża żelbetowe monolityczne i prefabrykowane, - wieńce na wszystkich ścianach konstrukcyjnych żelbetowe zbrojone, - podciągi żelbetowe monolityczne
	standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Dojścia do budynków i podjazdy do garaży z kostki betonowej, Wyrównany teren ogródka z ogrodzeniem panelowym o wysokości ok. 1,2 m. od poziomu terenu, Całość osiedla ogrodzona i oświetlona.
	liczba lokali w budynku	23 lokale
	liczba miejsc garażowych i postojowych	1 miejsca garażowe na jeden lokal
	dostępne media w budynku	1. instalacje elektryczne z osprzętem (gniazda, wyłączniki), 2. instalacja wod-kan z rozproszaniami bez urządzeń 3. instalacja gazowa
	dostęp do drogi publicznej	Bezpośrednio z działek do ul. Słowiczej
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych	Nie dotyczy	
Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz	Rzut Domu stanowi załącznik nr 2 do niniejszego Prospektu Informacyjnego.	

zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Zakres i standard prac wykończeniowych segmentu został opisany w załączniku nr 3 do niniejszego Prospektu Informacyjnego.
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Do dnia 31.12.2027
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Do dnia 31.12.2027
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy

podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji

.....

* Niepotrzebne skreślić.

Załączniki:

1. 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
2. Rzuty Lokali mieszkalnych
3. Zakres i standard prac wykończeniowych
4. 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).
5. Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)