PROSPEKT INFORMACYJNY

przedsięwzięcia deweloperskiego

BERBERYS II

polegającego na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym instalacją gazową oraz niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu

ADRES: działka nr. ew. 141/141, Porosły, gm. Choroszcz

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Białystok, dn. 29.08.2025 r.

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	**M Development Skowroński spółka jawna spółka komandytowa** Numer KRS: 0000978282	
Adres	Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej: ul. Rynek Kościuszki 15B lok.19, 15-091 Białystok Adres punktu, w którym jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych: ul. Rynek Kościuszki 15B lok.1, 15-091 Białystok	
Numer NIP i REGON	NIP: 5423246745	REGON: 362044505
Numer telefonu	tel. 791-792-432,	
Adres poczty elektronicznej	biuro@mdevelopment.pl	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.mdevelopment.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	Jurowce, gm. Wasilków
Data rozpoczęcia	14.09.2021r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	30.01.2023r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Tulipanowa 6, Choroszcz, gm. Choroszcz
Data rozpoczęcia	24.06.2022r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	28.01.2025r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Wierzbowa 20A, Porosły, gm. Choroszcz
Data rozpoczęcia	08.09.2023r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	29.08.2025r.[1]
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie

[1] Aktualizacja z dnia 29.08.2025r. dotycząca ostatnio ukończonego przedsięwzięcia deweloperskiego.

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego[2]	Działka o numerze geodezyjnym 141/141[3], obręb 0020 Porosły ul. Wierzbowa, gm. Choroszcz	
Numer księgi wieczystej	BI1B/00295261/9	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak istniejących obciążeń hipotecznych oraz wniosków o ich wpis w dziale IV ksiąg wieczystych	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości[4]	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia[5]	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania - dla terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości) Zapachowe: uciążliwości związane z prowadzoną w najbliższej okolicy działalnością rolniczą, sąsiednie nieruchomości posiadają szambo; działalność gastronomiczna prowadzona na parterze budynków wielorodzinnych przy ul. Szumiących Traw; Hałasowe: droga ekspresowa S8, działalność rolnicza; strefa dostaw przy markecie spożywczym zlokalizowanym przy ul. Szumiących Traw 1; Świetlne: oświetlenie indywidualne oraz światło odbijające się w przeszkleniach sąsiednich budynków wielorodzinnych; reflektory samochodów odbijające się z przeszkleniach sąsiednich budynków;	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Plan ogólny - BRAK Obowiązuje: Uchwała nr XIV/141/04 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 28 października 2004r. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Choroszcz 2004 Linki do portalu, na którym są zamieszczone uchwały dot. Studium: https://bip.choroszcz.pl/zamierzenia--programy-oraz-ich-realizacja/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-gminy/ Linki do portalu, na którym przedstawiono granice ustaleń aktu: https://mapy.geoportal.gov.pl/wss/ext/KrajowaIntegracjaStudiumKierunkowZagospodarowaniaPrzestrzennego?VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&REQUEST=GetMap&LAYERS=studium&SRS=EPSG:2180&BBOX=749393.1043552237,585482.3564871754,780543.1043552237,601607.3564871754&WIDTH=1246&HEIGHT=645&TRANSPARENT=TRUE&FORMAT=image/png&styles=&uniq=8355
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała Nr XXIII/271/2021 Rady Miejskiej w Chroszczy z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębach Łyski, Porosły i m. Choroszcz. Publikacja: Dz. Urz. Województwa Podlaskiego z 2021-07-07, poz. 2783 https://edziennik.bialystok.uw.gov.pl/WDU_B/2021/2783/akt.pdf
	Miejscowy plan odbudowy	Brak miejscowego planu odbudowy dla analizowanego terenu
	Inne[6]	Brak

[2] Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.
[3] Aktualizacja prospektu z dn. 17.01.2024r – zmiana numeru działki, prawomocny podział działki pierwotnej 141/106
[4] W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.
[5] W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.
[6] Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie:

1. Dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
2. lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
3. ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
4. ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
5. wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
6. utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
7. uznania zabytku za pomnik historii,

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Teren oznaczony symbolem **1MW - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa i lokale usługowe lokalizowane w parterach budynków mieszkalnych z zakresu: handel detaliczny, oświata i edukacja, odnowa biologiczna i ochrona zdrowia, opieka społeczna, sport i rekreacja, kultura, gastronomia, zamieszkanie zbiorowe, w tym hotele i pensjonaty, działalność biurowa i administracyjna, projektowanie i praca twórcza, usługi rzemiosła, w rozumieniu przepisów odrębnych;
	Maksymalna intensywność zabudowy	maksymalna intensywność zabudowy: 2,0,
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna intensywność zabudowy: 2,0, minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	50% działki budowlanej,
	Maksymalna wysokość zabudowy	12 m, z wyjątkiem garaży nadziemnych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	30% powierzchni działki budowlanej,
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1 miejsca do parkowania na mieszkanie,
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	1) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery: a. nakaz ogrzewania budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych, b. nakaz stosowania, w ogrzewaniu budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami 2) odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery; 3) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych; 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem dróg i infrastruktury technicznej; 5) kwalifikacja w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku terenów faktycznie zagospodarowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla terenów oznaczonych symbolami MW– jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego - w ciągu dnia 55 dB, w ciągu nocy 45 dB.
	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

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.

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się: 1) ustalony w planie układ komunikacyjny umożliwia obsługę wszystkich terenów objętych jego granicami oraz zapewnia połączenia z układem komunikacyjnym miasta i ponadlokalnym układem komunikacyjnym; 2) drogi oznaczone symbolami KDGP, KDG, KDL i KDD stanowią publiczny układ komunikacyjny; 3) bezpośredniej obsłudze komunikacyjnej terenów służą drogi oznaczone symbolami KDL, KDD i KDW; 4) dopuszczenie obsługi komunikacyjnej terenów z dodatkowej jezdni drogi krajowej nr 8, oznaczonej symbolem KDGP oraz drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem KDG, pod warunkiem braku możliwości zapewnienia dojazdu poprzez inne drogi wyznaczone w planie oraz pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych; 5) dopuszczenie realizacji dojazdów niewydzielonych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań: a) szerokość dojazdów niewydzielonych winna być nie mniejsza niż: – 5,0 m na terenach oznaczonych symbolami MN, MNU, – 8,0 m na terenach oznaczonych symbolami MW, MWU, U, PU, b) dla dojazdów niewydzielonych bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo") i o długości większej niż 60 m, obowiązuje nakaz realizacji placów manewrowych umożliwiających dostęp pojazdom 6) ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi; 7) zasady obsługi parkingowej: a) obowiązuje zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na których jest ona realizowana, b) minimalne wskaźniki parkingowe, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc do parkowania w garażu lub parkingu podziemnym: – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na mieszkanie, – dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsca do parkowania na mieszkanie, – dla obiektów handlowych - 3 miejsca do parkowania na 100 m2 powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych, – dla usług oświaty, nauki, sportu i rekreacji, kultury - 1 miejsce do parkowania na 100 m2 powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 3 zatrudnionych, – dla usług turystyki, w tym zamieszkania zbiorowego - 2 miejsca do parkowania na 100 m2 powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 3 zatrudnionych, – dla pozostałych usług o całkowitej powierzchni użytkowej powyżej 400 m2 - 7 miejsc do parkowania na 1000 m2 powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 10 zatrudnionych, – dla pozostałych usług o całkowitej powierzchni użytkowej do 400 m2 - 1 miejsce do parkowania na 100 m2 powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal usługowy, – dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - 5 miejsc do parkowania na 1000 m2 powierzchni użytkowej i 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych, c) w ilości miejsc określonych w lit. b należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: – w miejscach i w ilości określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych, – dla zabudowy usługowej, obiektów handlowych, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się: 1) utrzymanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi; 2) pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznacza się tereny dróg oznaczonych symbolami KDL, KDD, KDW, zgodnie z rysunkiem planu; 3) dopuszczenie budowy nowych urządzeń infrastruktury technicznej poza wymienionymi w pkt. 2 terenami oraz zmiany przebiegu sieci wskazanych na rysunku planu, pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów dotyczących lokalizacji w pasie drogowym obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego; 4) dopuszczenie wykorzystania do uzbrojenia terenów sieci infrastruktury

		technicznej położonych poza granicami planu; 5) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę: a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez budowę sieci zbiorczej zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu, b) dopuszczenie lokalizacji indywidualnych ujęć wody na terenach produkcyjnych, związanych bezpośrednio z procesami technologicznymi w nich prowadzonymi, c) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 80 mm, za wyjątkiem przyłączy wodociągowych; 6) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód: a) objęcie siecią kanalizacji sanitarnej zabudowy lokalizowanej w granicach planu, poprzez budowę sieci zbiorczej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu, b) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych, c) obowiązuje zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków, d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: – z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz nieutwardzonych części pozostałych terenów i parkingów gruntowych o powierzchni do 0,1 ha, odprowadzenie do ziemi w granicach własnej działki, – z utwardzonych dróg publicznych i wewnętrznych oraz dojazdów niewydzielonych, z powierzchni utwardzonych na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, terenach usługowych, produkcyjnych i magazynowo – składowych oraz z parkingów utwardzonych i parkingów gruntowych o powierzchni powyżej 0,1 ha – odprowadzenie do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, – rowów przydrożnych lub kanalizacji deszczowej po jej realizacji, z zastosowaniem urządzeń zapewniających oczyszczenie ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi, o ile taki obowiązek nakładają te przepisy, • minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm, • minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 90 mm, za wyjątkiem przyłączy kanalizacyjnych, • minimalna średnica nowobudowanych przewodów deszczowych - 200 mm; 7) dla systemu elektroenergetycznego: a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych, b) dopuszczenie zamiany napowietrznych sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia na sieci kablowe, pod warunkiem uwzględnienia przepisów odrębnych oraz zachowania ciągłości sieci elektroenergetycznej, c) nakaz uwzględnienia ustaleń § 11 ust. 5, w zakresie napowietrznych sieci elektroenergetycznych 15 kV, d) dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu wnętrzowym, e) dopuszczenie realizacji mikroinstalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), z wyłączeniem instalacji wykorzystujących siłę wiatru, f) utrzymanie przebiegu istniejących linii elektroenergetycznych 110 kV; 8) dla systemu gazowego: a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych poprzez rozbudowę sieci średniego i niskiego ciśnienia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych, b) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie lokalizacji urządzeń gazowych na działce budowlanej, c) minimalna średnica nowobudowanych sieci – 32 mm, za wyjątkiem przyłączy gazowych; 9) dla systemu ciepłowniczego zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z dopuszczeniem ogrzewania budynków i pomieszczeń z sieci gazowej, zbiorników na gaz oraz urządzeń określonych w pkt. 7 lit. e; 10) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów nakaz uwzględnienia obowiązujących zasad określonych w przepisach odrębnych.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego	Dz. nr 141/107-130; 141/36; 141/39 Uchwała Nr XXIII/271/2021 z dnia 2021-06-30 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębach Łyski, Porosły i m. Choroszcz Publikacja: Dz. Urz. Województwa Podlaskiego z 2021-07-07, poz. 2783	
	Przeznaczenie terenu	1MWU Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej

przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[7]	Maksymalna intensywność zabudowy	maksymalna intensywność zabudowy: 2,0,
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna intensywność zabudowy: 2,0, minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	50% powierzchni działki budowlanej,
	Maksymalna wysokość zabudowy	do 12 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	30% powierzchni działki budowlanej
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1 miejsca do parkowania na mieszkanie,
	Dz. nr 141/128 Uchwała Nr XXIII/271/2021 z dnia 2021-06-30 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębach Łyski, Porosły i m. Choroszcz Publikacja: Dz. Urz. Województwa Podlaskiego z 2021-07-07, poz. 2783	
	Przeznaczenie terenu	2ZP Tereny zieleni urządzonej
	Ustalenia szczegółowe dla terenu	1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona, w tym na terenie 1ZP zieleń publiczna, ogólnodostępna oraz na terenach 2ZP i 3ZP niepubliczna; 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: a) zakaz realizacji zabudowy, b) dopuszczenie realizacji: dojść pieszych, placów zabaw, siłowni zewnętrznych, miejsc do parkowania rowerów, dróg rowerowych i urządzeń infrastruktury technicznej, o ile są one związane bezpośrednio z zagospodarowaniem terenów zieleni urządzonej lub są związane z systemem odprowadzania wód deszczowych i roztopowych, w tym zbiorników wodnych o funkcji retencyjnej.
	Dz. nr 141/101; 141/104; 141/105 Uchwała Nr XXIII/271/2021 z dnia 2021-06-30 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębach Łyski, Porosły i m. Choroszcz Publikacja: Dz. Urz. Województwa Podlaskiego z 2021-07-07, poz. 2783	
	Przeznaczenie terenu	1MW Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
	Maksymalna intensywność zabudowy	maksymalna intensywność zabudowy: 2,0
	Maksymalna i minimalna nadizmna intensywność zabudowy	maksymalna intensywność zabudowy: 2,0 minimalna intensywność zabudowy – 0,01
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	50% powierzchni działki budowlanej,
	Maksymalna wysokość zabudowy	do 12 m, z wyjątkiem garaży nadziemnych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	30% powierzchni działki budowlanej
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1 miejsca do parkowania na mieszkanie
	Dz. nr 254/2 Uchwała Nr XXVII/244/01 z dnia 2001-12-27 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w granicach administracyjnych wyodrębnione obszary funkcjonalne Publikacja: Dz. Urz. Województwa Podlaskiego z 2002-02-20, poz. 70	
	Przeznaczenie terenu	pL15/5,5 Drogi powiatowe klasy “L”

[7] W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

	Ustalenia szczegółowe dla terenu	1) przeznaczenie podstawowe: drogi powiatowe i gminne jednojezdniowe kl. "L" o szerokości jezdni 5,5 m z utwardz. poboczami 0,75 m. 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: szer. pasa drogowego poza terenem zabudowanym 15,0 m, w terenie zabudowanym 12,0 m. Wymagana odległość zabudowy wynosi min. 15,0 m od krawędzi jezdni
	Dz. nr 349/3, 349/4, 350/4, 351/2, 352/2, 354/2, 356/2 Uchwała Nr XXVII/244/01 z dnia 2001-12-27 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w granicach administracyjnych wyodrębnione obszary funkcjonalne Publikacja: Dz. Urz. Województwa Podlaskiego z 2002-02-20, poz. 70	
	Przeznaczenie terenu	LsO Lasy ochronne
	Ustalenia szczegółowe dla terenu	1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: a) zakaz zabudowy, b) sposób użytkowania zgodnie z branżowym projektem urządzenia lasu
	Dz. nr 269/11, 269/12, 270/11, 326/3, 326/7-40 Uchwała Nr XXVII/244/01 z dnia 2001-12-27 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w granicach administracyjnych obejmujących wyodrębnione obszary funkcjonalne Publikacja: Dz. Urz. Województwa Podlaskiego nr 4 z 2002-02-20, poz. 70	
	Przeznaczenie terenu	MN,UI - Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi inne
	Maksymalna intensywność zabudowy	Plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie
	Maksymalna i minimalna nadizmna intensywność zabudowy	Plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie
	Maksymalna wysokość zabudowy	Wysokość zabudowy parterowa, max 2-kondygnacjowa z poddaszem użytkowym
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie
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
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	NIE DOTYCZY
	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[8], zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Planowane inwestycje drogowe: budowę i przebudowę dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD, 24KDD, 25KDD, Pozwolenia na budowę wydane na podstawie obowiązującego planu miejscowego: • Decyzja nr AR.6740.2.1.11.2022 dla przedsięwzięcia polegającego na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dwoma garażami podziemnymi, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu w msc. Porosły, gm. Choroszcz • Decyzja nr AR.6740.2.1.4.2022 dla przedsięwzięcia polegającego na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dwoma garażami podziemnymi, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu w msc. Porosły, gm. Choroszcz • Decyzja nr AR.6740.2.1.28.2022 dla przedsięwzięcia polegającego na budowie dwudziestu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej wraz z wewnętrznymi i doziemnymi instalacjami gazowymi (dz. nr 233/6) • Decyzja nr AR.6740.2.1.104.2021 dla przedsięwzięcia polegającego na budowie osiemnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z pięcioma murami oporowymi, dziewiętnastoma naziemnymi miejscami postojowymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną wraz z zagospodarowaniem terenu w msc. Porosły, gm. Choroszcz • Decyzja nr AR. 6740.2.1.4.2023 dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z instalacją gazową oraz niezbędną infrastrukturą techniczną oraz z zagospodarowaniem terenu na dz. nr ewid. 141/51 w msc. Porosły, gm. Choroszcz
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Brak wskazanych inwestycji
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	• Budowa ulicy Rezydenckiej i ulicy Sadowej w Porosłach wraz z niezbędną infrastruktura techniczną (lata 2022/2023 wynika z Wieloletniego Planu Finansowego) • Pozwolenie na budowę dec. nr AR.6740.2.1.12.2022 budowa gazociągu średniego ciśnienia do 0,5 MPa w msc. Łyski i Jeroniki, gm. Choroszcz (dz. nr 226/3 obręb Łyski)
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak dla analizowanego obszaru

[8] 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.

	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak dla analizowanego obszaru
	miejscowych planach odbudowy	Brak dla analizowanego obszaru
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak dla analizowanego obszaru
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Decyzja Starosty Białostockiego AR.6740.3.7.2021 dotycząca realizacji inwestycji drogowej obejmującej budowę i przebudowę drogi gminnej (ul. Leśna) wraz z budową i przebudową infrastruktury technicznej na działkach nr geod: 349/3, 350/3, 351/1, 352/1, 353/1, 354/1, 355/1, 356/1, 357/1, 358/1, 359/1, 360/1, 361/1, 362/1, 363/1, 364/1, 365/1, 366/1, 367/1, 368/1, 369/1, 370/1, 371/1, 372/1, 373/1, 374/1, 375/1, 376/1, 377/1, 378/1, 380/1, 379/1, 381/1, 382/1, 383/1,384/1, 385/1, 386/1, 535/1, 387/1, 388/1, 389/1, 390/1, 391/1, 392/1, 393/1, 394/1, 395/1, 396/1,397/1, 398/1, 399/1, 400/1, 401/1, 402/1, 403/1, 404/1, 405/1, 406/1, 407/1, 408/1, 409/1, 410/1, 411/1, 412/1, 326/4, 269/10, 270/20, 270/16, 271/6, 271/16, 271/20, 537, 271/26, 272/6, 273/5, 274/5, 275/5, 276/5, 277/5, 278/7, 279/8, 280/4, 323/2, 322/2, 321/2, 320/20, 320/11, 320/14, 320/17, 292/24, 292/10, 293/37, 293/39, 293/28 – obręb 0020 Porosły, gm. Choroszcz. Ograniczenie w użytkowaniu (czasowe zajęcie) odnośnie: obowiązku przebudowy innych dróg publicznych na działkach nr geod: 254/2, 293/26, 308/6, 294/2, 293/31, 293/29 - obręb 0020 Porosły, gm. Choroszcz, obowiązku budowy i przebudowy zjazdów na działkach nr geod: 326/3, 270/21, 270/17, 271/48, 271/8, 271/9, 271/39, 271/21, 271/27, 272/9, 273/4, 274/4, 275/4, 276/4, 277/4, 278/18, 279/9, 323/1, 322/1, 321/1,320/19, 320/10, 320/13, 320/16, 292/19, 293/40, 292/16, 292/15, 292/25, 320/18, 320/15, 320/12, 320/21, 321/3, 322/3, 323/3, 352/2, 351/2 - obręb 0020 Porosły, gm. Choroszcz, obowiązku budowy i przebudowy sieci uzbrojenia terenu na działkach nr geod: 293/24, 293/26, 294/2, 293/29, 270/21, 270/17, 271/48, 271/27, 323/1, 326/3, 269/11, 270/11, 278/17, 254/2; 141/45 - obręb 0020 Porosły, gm. Choroszcz.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak opublikowanych decyzji w tym przedmiocie
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak opublikowanych decyzji w tym przedmiocie
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak opublikowanych decyzji w tym przedmiocie
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak opublikowanych decyzji w tym przedmiocie
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak opublikowanych decyzji w tym przedmiocie
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak opublikowanych decyzji w tym przedmiocie
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak opublikowanych decyzji w tym przedmiocie
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak opublikowanych decyzji w tym przedmiocie

	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak opublikowanych decyzji w tym przedmiocie
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 1403 z dnia 25.09.2023r. wydana przez Starostę Powiatu Białostockiego, zmieniona Decyzją nr 556 o zmianie pozwolenia na budowę z dnia 06.05.2025r. wydaną przez Starostę Powiatu Białostockiego[9]	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	**Do 30.04.2025r.**	
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 robót budowlanych	**Rozpoczęcie prac budowlanych: 30.10.2023r.** **Zakończenie prac budowlanych: 30.12.2024r.**	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	2 budynki
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	NIE DOTYCZY
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa wg PN - ISO 9836:2022-07 - obmiar wykonuje się poziomie posadzki; - obmiar wykonuje się w świetle przegród ograniczających w stanie wykończonym, tj. z tynkami; - dokładność pomiarów liniowych: do 0,01m; - dokładność obliczeń powierzchni: do 0,01m2; - przy określaniu powierzchni użytkowej powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m zalicza się 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 pomija się całkowicie.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	ok. 40 % środki własne dewelopera, ok. 60 % środki własne nabywców
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	NIE DOTYCZY

[9] Aktualizacja z dnia 06.05.2025r. dotycząca wydanej decyzji o zmienia pozwolenia na budowę.

<table>
<tr><td rowspan="2">Środki ochrony nabywców</td><td>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</td><td><s>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</s></td></tr>
<tr><td>Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ustalona na podstawie art. 49 ust. 6 i 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177).</td><td>otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy – stawka wynosi 0,45%</td></tr>
<tr><td>Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy</td><td colspan="2">1. Umowa zawarta jest na czas oznaczony, tj. do dnia, w którym nastąpi przeniesienie praw z ostatniej umowy, podpisanej pomiędzy Deweloperem a Nabywcami, w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego.
2. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie Rachunku Powierniczego obciążają Dewelopera
3. Prawo wypowiedzenia Umowy posiada jedynie Bank i wyłącznie z ważnych powodów. Termin wypowiedzenia Umowy wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem, że termin ten ulega skróceniu, w przypadku, gdy przed jego upływem deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem. Wypowiedzenie następuje w formie pisemnej pod rygorem nieważności ze wskazaniem przyczyn wypowiedzenia. Bank informuje Powierzającego na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedział Umowę, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia.
4. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.
5. Deweloper zobowiązuje się dysponować środkami wypłacanymi z OMRP wyłącznie w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego jest prowadzony OMRP.
6. W przypadku odstąpienia od umowy 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.
7. Wypłaty z OMRP, będą dokonywane zgodnie z Harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego. Bank wypłaci Deweloperowi środki wpłacone przez Nabywcę, nie wcześniej niż 30 dni od dnia zawarcia umowy deweloperskiej. Wypłata środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunku Powierniczym, nastąpi pod warunkiem potwierdzenia przez Bank zakończenia wskazanego w zleceniu wypłaty etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz ceny lokalu, a także po potwierdzeniu odprowadzenia składki na rzecz Funduszu od każdej wpłaty nabywcy na Rachunek.
8. W przypadku zakończenia ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na Rachunku Powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po stwierdzeniu zakończenia ostatniego etapu prac oraz otrzymaniu wypisu aktu notarialnego Umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z Umowy Deweloperskiej w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, za wyjątkiem obciążeń, na które Nabywca wyraził zgodę.
9. Przed wypłatą środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunku Powierniczym Bank dokona kontroli zakończenia etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego wskazanego w zleceniu wypłaty; kontrola polega w szczególności na inspekcji placu budowy oraz sprawdzeniu w dzienniku budowy udokumentowania zakończenia realizacji danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego.
10. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, Deweloper zobowiązany jest niezwłocznie założyć nowy mieszkaniowy rachunek powierniczy w innym banku, jednak nie później niż w terminie 60 dni kalendarzowych od dnia wypowiedzenia Umowy z zastrzeżeniem, że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku Umowy, która została wypowiedziana. Zasady postępowania na wypadek wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego określa art. 10 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1177).</td></tr>
<tr><td>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</td><td colspan="2">Podlasko-Mazurski Bank Spółdzielczy w Zabłudowie</td></tr>
<tr><td>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</td><td colspan="2">
<table>
<tr><td>Etap I</td><td>– zakup działki
– zaprojektowanie budynków
– uzyskanie pozwolenia na budowę</td><td>31.10.2023</td><td>25%</td></tr>
<tr><td>Etap II</td><td>– prace ziemne
– wykonanie ław fundamentowych budynków 1 i 2 (bez garażu)</td><td>15.12.2023</td><td>10%</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

	Etap III	– wykonanie stanu zerowego budynków 1 i 2 (bez garażu) – ściany konstrukcyjne pierwszej kondygnacji ze stropem – ściany konstrukcyjne drugiej kondygnacji ze stropem	**15.02.2024**	**15%**
	Etap IV	– ściany konstrukcyjne trzeciej kondygnacji ze stropem – ściany konstrukcyjne czwartej kondygnacji ze stropem	**30.04.2024**	**15%**
	Etap V	– pokrycie dachu – instalacja elektryczna na pierwszej i drugiej kondygnacji – instalacja sanitarna w pionach instalacyjnych na pierwszej i drugiej kondygnacji – wstawienie stolarki okiennej – fundamenty i ściany garażu wraz ze stropem	**30.06.2024**	**15%**
	Etap VI	– instalacja elektryczna na trzeciej i czwartej kondygnacji – instalacja sanitarna w pionach instalacyjnych na trzeciej i czwartej kondygnacji – wykonanie tynków – wykonanie garażu podziemnego elementów żelbetowych	**30.09.2024**	**10%**
	Etap VII	– zagospodarowanie terenu – wyposażenie kotłowni – balustrady zewnętrzne – drzwi wejściowe do budynków i mieszkań – wykonanie elewacji budynków – wykończenie części wspólnych	**30.12.2024**	**10%**

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Deweloper nie dopuszcza waloryzacji ceny, a na wysokość ostatecznej ceny mogą mieć wpływ wyłącznie: 1. różnice obmiarowe pomiędzy powierzchnią projektowaną, a powierzchnią rzeczywistą, określoną w inwentaryzacji powykonawczej – w przypadku wystąpienia takich różnic, cena sprzedaży ulegnie odpowiedniej zmianie (zostanie zwiększona lub zmniejszona) zgodnie z zasadami określonymi w § 6 ust. 2 umowy deweloperskiej; 2. zmiana stawki podatku VAT w trakcie obowiązywania umowy, a dotycząca jej przedmiotu – w przypadku zmiany stawki podatku VAT, cena sprzedaży ulegnie odpowiedniej zmianie (zostanie zwiększona lub zmniejszona) zgodnie z zasadami określonymi w § 6 ust. 3 umowy deweloperskiej;

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	Zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. 2021 poz. 1177) 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; 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; 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; 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. 4. 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. Umowy, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, 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. Do umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, stosuje się odpowiednio przepisy art. 35 ust. 2 i 3. 3. Do umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2, zawartej wraz z jedną z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, stosuje się przepisy art. 35 ust. 4.

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 zawrze 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. Zgodnie z §6.1 ust.2 pkt 3 i §6.1 ust.3 umowy deweloperskiej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej: 1) w ciągu 30 dni, od dnia powiadomienia przez Dewelopera o zmianie powierzchni Lokalu mieszkalnego powyżej +/- 1%, 2) w ciągu 30 dni od daty poinformowania przez Dewelopera o zmianie ceny, wynikającej ze zmiany przepisów podatkowych, mających wpływ na wysokość ceny ustalonej w umowie deweloperskiej.

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

1) o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub 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;

2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

Deweloper informuje, że:

1) przedsięwzięcie deweloperskie pn. „Berberys II" nie jest kredytowane oraz nie istnieją jakiekolwiek wierzytelności i obciążenia hipoteczne, które wymagałyby uzyskania zgody banku lub innego wierzyciela hipotecznego, o których mowa w art. 25 Ustawy. W przypadku ustanowienia przez bank zabezpieczenia kredytu na hipotece nieruchomości, na której jest realizowane przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część - bank wystawi oświadczenie o wyrażeniu zgody na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiąże się do udzielenia takiej zgody.

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.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Podlasko-Mazurskim Banku Spółdzielczym w Zabudowie, 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 wobec Podlasko-Mazurskiego Banku Spółdzielczego w Zabłudowie,
- 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,
- Podlasko-Mazurski Bank Spółdzielczy w Zabłudowie korzysta także z następujących znaków towarowych:

  znaku słowno-graficznego

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 2022 r. poz. 2324, 2339, 2640 i 2707 oraz z 2023 r. poz. 180, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843).

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

IV. Informacja dotycząca odbioru lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz zgłaszania wad zgodna z Ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Art. 41. 1. Przeniesienie na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, jest poprzedzone odbiorem lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego przez nabywcę. Odbiór ten następuje odpowiednio po uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy domu jednorodzinnego przy braku sprzeciwu ze strony tego organu.
2. Odbiór, o którym mowa w ust. 1, jest dokonywany w obecności nabywcy.
3. Z odbioru, o którym mowa w ust. 1, sporządza się protokół, do którego nabywca może zgłosić wady lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego. W protokole odnotowuje się również odmowę dokonania odbioru przez nabywcę w przypadku stwierdzenia wady istotnej, uznanie wady istotnej przez dewelopera albo odmowę uznania wady istotnej przez dewelopera.
4. Deweloper jest obowiązany w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 3, przekazać nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku:
1) informację o uznaniu wad albo
2) oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o przyczynach tej odmowy.
5. Jeżeli deweloper nie poinformuje nabywcy o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w terminie, o którym mowa w ust. 4, uważa się, że uznał wady.
6. Deweloper jest obowiązany w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 3, usunąć uznane wady lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego.
7. Jeżeli deweloper, mimo zachowania należytej staranności, nie usunie wad w terminie, o którym mowa w ust. 6, wskazuje inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla nabywcy.

8. Jeżeli deweloper nie usunie wad w terminie wskazanym na podstawie ust. 7 albo nie wskaże takiego terminu, nabywca wyznacza deweloperowi nowy termin na usunięcie wad. Po bezskutecznym upływie tego terminu nabywca może usunąć wady na koszt dewelopera.
9. Nabywca może odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny posiada wadę istotną i jednocześnie deweloper odmówi uznania jej w protokole, o którym mowa w ust. 3.
10. Odmowa dokonania odbioru, o której mowa w ust. 9, nie ma wpływu na bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3.
11. W przypadku uznania przez dewelopera wady istotnej w protokole, o którym mowa w ust. 3, stosuje się przepisy ust. 6–8, z tym że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej nabywca może odstąpić od umowy.
12. W przypadku odmowy dokonania odbioru ze względu na wadę istotną strony ustalają nowy termin odbioru umożliwiający deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego odbioru. Do powtórnego odbioru stosuje się przepisy ust. 2–9.
13. Odmowa dokonania odbioru ze względu na wadę istotną w ramach powtórnego odbioru wymaga przedstawienia przez nabywcę opinii rzeczoznawcy budowlanego. Nabywca występuje z wnioskiem o wydanie opinii przez rzeczoznawcę budowlanego w terminie miesiąca od dnia odmowy.
14. Bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3, ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez nabywcę deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego, o której mowa w ust. 13.
15. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii, o której mowa w ust. 13, istnienia wady istotnej nabywca może odstąpić od umowy.
16. W przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości nabywcę.
17. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości dewelopera.
18. Rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między deweloperem a nabywcą następuje najpóźniej w dniu zawarcia umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.
19. Jeżeli wada lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego zostanie stwierdzona przez nabywcę w okresie od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 3, do dnia zawarcia z deweloperem umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nabywca może zgłosić taką wadę deweloperowi. Przepisy ust. 4–8 stosuje się odpowiednio, z tym że bieg terminów, o których mowa w ust. 4 i 6, rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady.

[*] Niepotrzebne skreślić.