

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

15.02.2025r.	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. Krasnowolska 18, Warszawa	
Nr NIP i REGON	(NIP) 9661832044	(REGON) 200060071
Nr telefonu	+48 85 740 27 91	
Adres poczty elektronicznej	biuro@dtmdomy.pl	
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	„Ogrody Pelargonii” ul. Pelargonii 9, Warszawa -Wawer
Data rozpoczęcia	03.04.2023
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	15.09 2024
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	„ Dwa budynki jednorodzinne w zabudowie balżniaczej” ul. Krańcowa , Warszawa- Włochy
Data rozpoczęcia	20.06.2016
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	10.11.2017
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE	

Adres	Budynek wielorodzinny z garażem podziemnym Piastów ul. Żbikowska 6
Data rozpoczęcia	08.2012
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	12.20213
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	ul. Krasnowolska 18 w Warszawie, działka nr ew. 31/3 z obrębu 1-08-35	
Nr księgi wieczystej	WA2M/00138009/0	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak	
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>W bezpośrednim sąsiedztwie dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z nieuciążliwymi usługami:</i> <i>- gabinet ortopedyczny Wojciech Marczyński</i> <i>Dodatkowo wzdłuż ul. Krasnowolskiej funkcjonuje komunikacja miejska.</i>	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	<i>Uchwała nr XC/2663/2010 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 23 września 2010r, ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 23 października 2010r., nr 181, poz.4776, zgodnie z którym działki położone są na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczonych symbolem 7.1 MN(U). Działki położone są również w strefie ograniczeń</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.

	Inne ⁴	w odległości od 300m do 400m od granic terenu zamkniętego, część działki 31/3 w obrębie 1-08-35 znajduje się także w strefie ograniczeń w odległości od 400m do 900m od granic terenu zamkniętego
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	1,0
	Maksymalna wysokość zabudowy	10 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	50%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2 stanowiska /lokal
	Warunki ochrony środowiska i	Zgodnie z paragraf 8

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.

	zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	<i>Miejscowego Planu Zagospodarowania Terenu Zachodniego Pasma Pyńskiego w rejonie ul. Krasnowolskiej</i>
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	<i>Nie dotyczy</i>
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	<i>Nie dotyczy</i>
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	<i>Nie dotyczy</i>
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	<i>Zgodnie z paragraf 12 Miejscowego Planu Zagospodarowania Terenu Zachodniego Pasma Pyńskiego w rejonie ul. Krasnowolskiej</i>
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<i>Zgodnie z paragraf 13 Miejscowego Planu Zagospodarowania Terenu Zachodniego Pasma Pyńskiego w rejonie ul. Krasnowolskiej</i>
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	<i>MN i MN(U)</i>
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	<i>1,0</i>
	Maksymalna wysokość zabudowy	<i>10m</i>
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<i>50%</i>
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	<i>2 stanowiska/lokal</i>
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	

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

inwestycyjnym	gabaryty	Brak informacji
	forma architektoniczna	Brak informacji
	usytuowanie linii zabudowy	Brak informacji
	intensywność wykorzystania terenu	Brak informacji
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Brak informacji
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak informacji
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak informacji
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak informacji
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Brak informacji
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Brak informacji
	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Brak informacji
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Brak informacji
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak informacji
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak informacji
	uchwałach o obszarach	Brak informacji

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym⁶, zawarte 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.

	ograniczonego użytkowania	
	miejscowych planach odbudowy	Brak informacji
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak informacji
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Brak informacji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak informacji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak informacji
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Brak informacji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak informacji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak informacji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak informacji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak informacji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak informacji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak informacji
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 117/URN/PB/2024 z dnia 11 września 2024 r. wydana przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy – pozwolenie na budowę dla DTM Budownictwo sp z o.o. zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany oraz udzielająca pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego w zabudowie wolnostojącej na terenie działki ew. nr 31/3 z obrębu 1-08-35 przy ul. Krasnowolskiej 18 w Warszawie. Stała się prawomocna z dniem 28.09.2024	
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	30 czerwiec 2026 r.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	Rozpoczęcie prac budowlanych planowane jest na 20 luty 2025 r. Zakończenie prac budowlanych planowane jest na 30 czerwiec 2026r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	liczba budynków	1 budynek mieszkalny jednorodzinny dwulokalowy
	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Rozmieszczenie typu zabudowa jednorodzinna z garażem w bryle budynków z dojazdami i dojazdami do budynku oraz miejscami gromadzenia odpadów Linia zabudowy budynku wynosi 6m– szczególne uwarunkowania dla każdej działki zawiera PZT w projekcie budowlanym,

		Odległość budynku od ogrodzeń wydzielających ogródki na tyłach domu (różnie dla różnych działek) – zgodnie z PZT w projekcie budowlanym	
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 Domu 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 – 30%		
	Kredyt obrotowy w rachunku kredytowym – 70%		
	Bank Spółdzielczy w Białymstoku , 15-435 Białystok, ul. Zamenhofska 4		
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 Zdanía inwestycyjnego. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Zadania inwestycyjnego określonego w harmonogramie Zadania inwestycyjnego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego 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.		

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.

Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Białymstoku, 15-435 Białystok, ul. Zamenhofa 4
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach	Rozliczenie za Etap I- (25%) - zakup nieruchomości Rozliczenie za Etap II- (10%) - prace przygotowawcze Rozliczenie za Etap III- (20%) - wykonanie konstrukcji budynku Rozliczenie za Etap IV- (10%) - wykonanie pokrycia dachu, montaż stolarki okiennej, drzwi zewnętrznych i bram garażowych Rozliczenie za Etap V - (15%) - wykonanie elewacji budynku, instalacji elektryczny, sanitarnych oraz wentylacji mechanicznej-rekuperacji Rozliczenie za Etap VI – (10%) - wykonanie tynków wewnętrznych oraz posadzki cementowej w budynku Rozliczenie za Etap VII – (10%) - wykonanie przyłączy do budynku, ogrodzenia oraz zagospodarowanie terenu
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 segmentu, o kwotę wynoszącą 13 396,07 zł brutto 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 (<i>siedmiu</i>) dni od dnia zawiadomienia Nabywcy o

	wzroście Ceny brutto oraz otrzymania zwrotu zapłaconej części Ceny brutto w terminie 21 (<i>dwudziestu jeden</i>) dni od dnia odstąpienia od Umowy, b) <u>mniejszą niż ta powierzchnia</u> – Cena brutto zostanie obniżona w zależności od segmentu, o kwotę wynoszącą 13 396,07 zł brutto 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 <u>prawo odstąpienia</u> 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 (<i>czternastu</i>) 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 (<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) większą niż ta powierzchnia – Cena brutto zostanie zwiększona w zależności od segmentu, o kwotę wynoszącą 13 396,07 zł /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 segmentu, o kwotę wynoszącą 13 396,07 zł/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 (<i>zgodnie z art. 43 ust. 1 pkt 6 Ustawy deweloperskiej</i>). W takim przypadku przed skorzystaniem z prawa odstąpienia od Umowy Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120 (<i>stu dwudziesto</i>)-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 <i>Ustawy deweloperskiej</i>, 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 <i>Ustawy deweloperskiej</i>, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia, e) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 <i>Ustawy deweloperskiej</i>, 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 <i>Ustawy deweloperskiej</i>, 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 (zgodnie z art. 43 ust. 7 Ustawy deweloperskiej), 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 (zgodnie z art. 43 ust. 8 Ustawy deweloperskiej). 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. Zamenhofska 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. Krasnowolska 18), 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 KRS 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 domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,

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

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Spółdzielczym w Białymstoku, 15-435 Białystok, ul. Zamenhofa 4., prowadzącym otwarty 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. Zamenhofa 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,

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	2 975 000,00zł zł brutto	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	222,08 m²	
Cena m ² powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	13 396,07 zł za 1 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 2026 r.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo 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	liczba kondygnacji	3 kondygnacje nadziemne
	technologia wykonania	system konstrukcyjny budynku mieszany, murowano-monolityczny, - strop nad parterem, piętrami żelbetowy o grubości 20 cm, - posadowienie na ławach fundamentowych, żelbetowych - ściany konstrukcyjne poniżej poziomu terenu murowane z bloczka betonowego, grubości 24 cm, powyżej terenu

jednorodzinne oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym		murowane z bloczków silikatowych o gr. 18 cm lub 24 cm, miejscami wzmacniane słupami żelbetowymi, - w domach w zabudowie jednorodzinnej dwu-lokalowej, środkowe ściany konstrukcyjne oddzielone dylatacją (z wyjątkiem garażu) - 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
	liczba lokali w budynku	2 lokale
	liczba miejsc garażowych i postojowych	2 miejsca garażowe/ 1 lokal
	dostępne media w budynku	1. instalacje elektryczne z osprzętem (gniazda, włączniki), 2. instalacja wod-kan z rozproszczeniami bez urządzeń 3. instalacja c.o- kocioł gazowy 4. instalacja wentylacji mechanicznej z rekuperacją 5. instalacja klimatyzacji bez montażu jednostek zew. I wew.
	dostęp do drogi publicznej	Poprzez drogę wewnętrzną do ul. Krasnowolskiej
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych	Zgodnie z PZT	
Określenie powierzchni i	Rzut Domu stanowi załącznik nr 2 do niniejszego Prospektu Informacyjnego.	

układu pomieszczeń oraz 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	31.12.2026
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	31.12.2026
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. Rzut Domu (wszystkich kondygnacji)
3. Zakres i standard prac wykończeniowych lokalu
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. Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ZPP w RU Krasnowolskiej.