

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu:

01.10.2025 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	PROJEKT DOM DEWELOPER Sp. z o.o. Spółka komandytowa KRS: 0000745218	
Adres	15 - 620 Białystok ul. Elewatorska 11/1 lok.14	
Numer NIP i REGON	NIP 542 332 47 06	REGON 381049880
Numer telefonu	+48 606 442 444, +48 608 860 177	
Adres poczty elektronicznej	kontakt@projekt dom deweloper.pl	
Numer faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.projektdomdeweloper.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	<i>Willa Narwiańska</i> – budowa 7 domów jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej dwulokalowych w Choroszczy ul. Narwiańska, gmina Choroszcz
Data rozpoczęcia	17.10.2018 r.

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	10.03.2020 r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	<i>Osiedle Nowa Sadowa</i> – budowa 99 domów w zabudowie szeregowej w Porosłach ul. Sadowa, gm. Choroszcz
Data rozpoczęcia	16.09.2019 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	12.09.2022 r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	<i>Willa Narwiańska</i> – budowa 7 domów jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej dwulokalowych w Choroszczy ul. Narwiańska, gmina Choroszcz <i>Osiedle Królewskie Wzgórza</i> – budowa 30 domów jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej w Nowym Aleksandrowie ul. Królewskie Wzgórza, gmina Dobrzyniewo Duże
Data rozpoczęcia	04.04.2022 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	04.11.2024 r.
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 I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU

Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	Nr geodezyjny działki: 32/40, 32/9, 32/39, 32/70 ul. Królewskie Wzgórza, Obręb 14 Nowe Aleksandrowo, gmina Dobrzyniewo Duże Łączna powierzchnia działek 32/40 i 32/9 wynosi 0,2047 ha, zaś powierzchnia działki 32/39 i 32/70 (droga dojazdowa ul. Królewskie Wzgórza oraz pas techniczny) wynosi 0,2466 ha. Projektowana budowa 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej. Do budynków nr 1, 2, 3, 4, 5 wydzielone zostaną działki o powierzchni około 255 m². Do budynku nr 6 wydzielona zostanie działka o powierzchni około 745 m². Z drogi publicznej zapewniony będzie dojazd poprzez drogę dojazdową o powierzchni 2402 m². Do każdego z budynków przypisany będzie udział 1/42 w w/w drodze dojazdowej (nr geod. dz. 32/39) oraz w pasie technicznym (nr geod. dz. 32/7). Powyższe wartości mogą ulec zmianie o 5%.
Numer księgi wieczystej	BI1B/00278539/4
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Nie dotyczy
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	Nie dotyczy
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	W sąsiedztwie inwestycji występują: • Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna • Usługi rzemieślnicze, usługi inne - związane są z wzmożonym ruchem pojazdów, występującymi szyldami reklamowymi, w tym świetlnymi, dostawami towarów • Zabudowa zagrodowa • Usługi turystyczne, zabudowa pensjonatowa, zabudowa letniskowa • Tereny rolne -- możliwe okresowe nawożenie pól, odgłosy maszyn rolniczych przy pracach polowych, takich jak oranie, sianie, koszenie trawy • Tereny lasów • Drogi powiatowe i gminne - ruch samochodowy i autobusowy • Wody powierzchniowe – rzeka Supraśl

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.

	Przystanek autobusowy BKM linia 400 – około 250 m.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Aktualnie brak planu ogólnego gminy (w opracowaniu), trwają prace- aktualny stan dostępny jest pod linkiem: https://bip-ugdobrzyniewoduze.wrotapodlasia.pl/zag_przest/plan-ogolny/plan-ogolny-etap-ii-opinie-i-uzgodnienia/plan-ogolny---etap-ii---opinie-i-uzgodnienia.html Lokalny Program Rewitalizacji Gminy Dobrzyniewo Duże – aktualnie w opracowaniu, postępy prac pod linkiem: https://dobrzyniewo.pl/kategorie/aktualnosci/rewitalizacja/
	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego	Na terenie inwestycji brak MPZP. Tereny objęte MPZP - https://dobrzyniewo.pl/dla-mieszkanca/plany-zagospodarowania-przestrzennego-gminy-dobrzyniewo-duze/
	Miejskowy plan odbudowy	Miejskowy plan odbudowy - nie została podjęta uchwała prze Gminę Dobrzyniewo Duże
	Inne ⁴⁾	UCHWAŁA NR XIX/148/20 RADY GMINY DOBRZYNIOWO DUŻE z dnia 28 lutego 2020 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyniewo Duże - https://dobrzyniewo.pl/dla-mieszkanca/studium-zagospodarowania-przestrzennego/ Na dzień sporządzenia prospektu nie stwierdzono obszarów ograniczonego

⁴⁾ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach:

- 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,
- 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.

		użytkowania oraz szczególnych stref zagrożenia powodziowego w promieniu 1 km – na podstawie Dz. Urz. Woj. Podlaskiego oraz Hydroportalu ISOK - edziennik.bialystok.uw.gov.pl brak uchwał OOU dotyczących NA w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego (na dzień sporządzenia). edziennik.bialystok.uw.gov.pl
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Nie dotyczy
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie dotyczy
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy

	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵⁾	Przeznaczenie terenu	Brak planu
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak planu
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak planu
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak planu
	Maksymalna wysokość zabudowy	Brak planu
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak planu
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak planu
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej
	forma architektoniczna	Budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej
	usytuowanie linii zabudowy	Nieprzekraczalne linie zabudowy: - w odległości 15 m od zewnętrznej krawędzi drogi gminnej ul. Królewskiej - w odległości 6 m od granicy drogi wewnętrznej na dz. nr geod. 32/39

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

	Odstąpiono od wyznaczenia linii zabudowy od drogi gminnej ul. Diamentowej
intensywność wykorzystania terenu	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50 %
warunki ochrony środowiska ludzi, i krajobrazu	Inwestycja wymaga wyłączenia z produkcji rolnej, teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony przyrody. Projekt budowlany oraz zagospodarowanie terenu winny uwzględniać wymogi ochrony środowiska w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (tj.. Dz.U. z 2024 r., poz. 54 ze zmian.) Teren inwestycji położony jest na obszarze otuliny Parku Krajobrazowego Puszczy Knyszyńskiej im. Prof. Witolda Sławińskiego, dla którego obowiązuje uchwała Nr XXIII/201/16 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 21.03.2016 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Puszczy Knyszyńskiej im. Prof. Witolda Sławińskiego (Dz. Urz. Woj. Podl. Z 2016 r., poz. 1502)
wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Realizacja inwestycji nie może powodować zmiany stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzania wód i ścieków na grunty sąsiednie.
warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie ustalono – teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony zabytków
wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Realizacja inwestycji nie może powodować zmiany stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzania wód i ścieków na grunty sąsiednie. Inwestycję należy realizować z uwzględnieniem zasad określonych w ustawie Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (t.j.. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.)
warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Wjazd na teren inwestycji istniejącym zjazdem z drogi powiatowej ul. Diamentowej (na dz. nr geod. 100/1)
warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	- zapotrzebowanie w energię elektryczną – z istniejącej sieci energetycznej na warunkach

		określonych przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok - zaopatrzenie w wodę – studnia lub gminna sieć wodociągowa - odprowadzanie ścieków sanitarnych – szambo szczelne lub gminna sieć sanitarna - zaopatrzenie w energię ciepłą – z własnego źródła - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - na nieutwardzony teren własnej działki - gospodarka odpadami – gromadzenie odpadów stałych w typowych pojemnikach na śmieci, opróżnianych przez przedsiębiorstwo opróżniania
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	50 % w całym zakresie opracowania
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie określono w warunkach zabudowy.
	wysokość zabudowy	Do 9 m, wysokość okapu do 4,5 m.

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym⁶⁾, zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	• 1.1MN,RM, 1.2MN,RM, 1.3MN,RM, 1.4MN,RM, 1.5MN,RM, 1.6MN,RM przeznacza się pod zabudowę jednorodzinną oraz zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, z dopuszczeniem usług i rzemiosła nieuciążliwego. • 2.1MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub bliźniaczą z dopuszczeniem usług i rzemiosła nieuciążliwego. • 2.2MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub bliźniaczą z dopuszczeniem usług i rzemiosła nieuciążliwego. • 3.1U przeznacza się pod zabudowę usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią urządzoną.
--	--	--

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.

		• 3.2U przeznacza się pod zabudowę usługową – pod lokalizację kaplicy (domu pogrzebowego). • 4.1P, 4.2P, 4.3P, 4.4P, 4.5P, 4.6P, 4.7P, 4.8P, 4.9P, 4.10P • ZCc – teren czynnego cmentarza parafialnego. • ZCp przeznacza się pod poszerzenie cmentarza parafialnego. • ZPK przeznacza się pod pas zieleni izolacyjnej i dekoracyjnej - wysokiej, o szerokości 10,0 m. Zaleca się pozostawienie wolnych przestrzeni między nasadzonymi drzewami umożliwiającymi parkowanie samochodów wzdłuż ogrodzenia cmentarza. • ZCr przeznacza się jako rezerwę pod przyszły cmentarz. Teren ten pozostawia się w dotychczasowym rolniczym użytkowaniu do czasu zaistnienia potrzeby powiększenia cmentarza. Ustala się obowiązek utrzymania 50,0 m strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza z zakazem wprowadzania nowej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi. • ZI przeznacza się pod zieleń izolacyjną, która jest strefą ochrony sanitarnej wokół przyszłego projektowanego cmentarza. Teren ten pozostawia się w dotychczasowym rolniczym użytkowaniu do czasu zaistnienia potrzeby powiększenia cmentarza. • R – teren użytkowany rolniczo. • ZCn – teren nieczynnego zabytkowego cmentarza. • ZP przeznacza się pod teren projektowanej zieleni parkowej – przestrzeni publicznej, skweru. Istniejące zadrzewienia i zakrzaczenia przeznacza się do adaptacji na zieleń urządzoną. • 7MNU, 8MNU, 9MNU, 10MNU – zabudowa jednorodzinna mieszkaniowa z dopuszczeniem usług nieuciążliwych • 8RMN – zabudowa rzemieślniczo - mieszkaniowa
--	--	--

	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	1. Zespół Szkolno-Przedszkolny (ZSP Nowe Aleksandrowo) – rozbudowa/nowa lokalizacja - Inwestycja celu publicznego (ULICP) – wszczęte 02.03.2023; wskazane działki 186/1, 186/24, 186/25, 186/29, 187, Inwestycja celu publicznego (ULICP) – wszczęte 02.03.2023; wskazane działki 186/1, 186/24, 186/25, 186/29, 187 2. Przebudowa drogi gminnej nr 105458B (odc. Nowe Aleksandrowo – Krynice – Chrańboly, km 7+540–8+940) – 3. Planowana w latach 2025 – 2027 budowa drogi S19 Białystok Północ – Dobrzyniewo w odległości około 1 km od ul. Królewskiej: Budowa drogi S19 gr. państwa – Białystok, odc. węzeł Białystok Północ – węzeł Dobrzyniewo – węzeł Białystok Zachód o długości 8,771 km. Budowa: ekranów akustycznych i przeciwoślusieniowych, zbiorników zastępczych dla płazów, zieleni osłonowej i naprowadzającej, przejścia dla zwierząt, przepusty ekologiczne wraz z ogrodzeniem ochronno-naprowadzającym, ogrodzenie drogi ekspresowej; most, wiadukty, przejścia dla zwierząt – ogółem 14 szt.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Budowa 18 budynków mieszkalnych (decyzja środowiskowa z 28.08.2025) - chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/file:///C:/Users/x/Downloads/obwieszczenie_35_z_28082025%20(1).pdf Pozostałe - na podstawie obwieszczeń – lokalizacja do potwierdzenia w SIP/geoportalu i pod linkiem https://bip-ugdobrzyniewoduze.wrotapodlasia.pl/zag_przest/post-dec-lok-inw-celu-publ/postepowania-w-sprawach-wydania-decyzji-lokalizacji-inwestycji-celu-publicznego.html
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak
	miejscowych planach odbudowy	Brak
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie występuje. Zgodnie z informacjami na stronie internetowej:

	https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gmap=gpMZIP https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gmap=gpMRP
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	Zgodnie z obwieszczeniami pod linkiem: https://bip-ugdobrzniewoduze.wrotapodlasia.pl/zag_przest/post-dec-lok-inw-celu-publ/postepowania-w-sprawach-wydania-decyzji-lokalizacji-inwestycji-celu-publicznego.html
decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	brak
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	brak
decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	brak

	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy.

	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy.
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	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	AR.6740.2.3.20.2025, DECYZJA NR 1137	
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy.	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy.	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Planowane rozpoczęcie robót budowlanych – 10.10.2025 r. Planowane zakończenie robót budowlanych – 28.02.2027 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	6
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	8 m

Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	PN-ISO 9836:2022-07	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	70 % - środki własne, 30% - wpłaty własne Nabywców
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	0,45 %
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego zgodnie z harmonogramem, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny budynku mieszkalnego. W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w harmonogramie, Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca. Wpłata środków z rachunku następuje po stwierdzeniu przez Bank zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, na rachunek Dewelopera. Bank przed dokonaniem wypłaty środków pieniężnych z rachunku na rzecz Dewelopera, dokonuje kontroli zakończenia etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, za który ma być dokonana wypłata.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	PM Bank Spółdzielczy w Zabłudowie O/Białystok, Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	I etap - zakup działki, projektowanie budynków i uzyskanie pozwolenia na budowę - koszt wykonania powyższego etapu stanowi 20% całkowitych kosztów zadania inwestycyjnego;	

	Planowany termin wykonania: 15.10.2025 r. II etap - ogrodzenie i przygotowanie placu budowy, prace ziemne, wykonanie łąw fundamentowych, ścian fundamentowych, stan zero – koszt wykonania powyższego etapu stanowi 20% całkowitych kosztów zadania inwestycyjnego; Planowany termin wykonania: 30.11.2025 r. III etap - wymurowanie ścian nośnych parteru, zalanie stropów (50 % prac dotyczących stropów) - koszt wykonania powyższego etapu stanowi 20% całkowitych kosztów zadania inwestycyjnego; Planowany termin wykonania: 31.01.2026 r. IV etap – zalanie stropów (50 % prac dotyczących stropów), wymurowanie ścian nośnych piętra, wykonanie więźby dachowej - koszt wykonania powyższego etapu stanowi 10% całkowitych kosztów zadania inwestycyjnego; Planowany termin wykonania: 30.04.2026 r. V etap - wykonanie pokrycia dachowego – pokrycie dachu membraną, wymurowanie ścian działowych, wstawienie stolarki okiennej - koszt wykonania powyższego etapu stanowi 10% całkowitych kosztów zadania inwestycyjnego; Planowany termin wykonania: 30.06.2026 r. VI etap – wykonanie pokrycia dachowego – pokrycie dachu blachą na rąbek wraz z wykonaniem obróbek, wykonanie instalacji wodno - kanalizacyjnej, elektrycznej, TV i internetowej, wykonanie tynków wewnętrznych, wykonanie elewacji zewnętrznej (50 % prac związanych z wykonaniem elewacji) - koszt wykonania powyższego etapu stanowi 10% całkowitych kosztów zadania inwestycyjnego; Planowany termin wykonania: 31.08.2026 r. VII etap - wykonanie instalacji C.O.,posadzek, przyłączy, montaż kotła gazowego, montaż drzwi wejściowych, wykończenie elewacji zewnętrznej, ogrodzenie terenu wraz z zagospodarowaniem terenu - koszt wykonania powyższego etapu stanowi 10% całkowitych kosztów zadania inwestycyjnego. Planowany termin wykonania: 28.02.2027 r.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	W przypadku zmiany stawki podatku VAT nastąpi odpowiednia zmiana ceny brutto przedmiotu umowy. W takim przypadku Nabywca, o ile nastąpi konieczność dokonania wpłaty różnicy w cenie, jest zobowiązany dokonać tej wpłaty wraz z ostatnią ratą. O ile nastąpi konieczność zwrotu przez Dewelopera na rzecz Nabywcy części ceny, zwrot nastąpi bądź poprzez potrącenie kwoty zwrotu z zobowiązaniami Nabywcy wynikającymi z zapłaty ceny za przedmiot umowy bądź poprzez zwrot Nabywcy nadpłaty.

	W przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy powierzchnią projektowaną Lokalu/Budynku, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej Cena ulegnie odpowiednio zmniejszeniu lub zwiększeniu o kwotę wynikającą z przemnożenia liczby metrów kwadratowych, o które odpowiednio zmniejszyła lub zwiększyła się ta powierzchnia, przez stawkę brutto 1.000,- zł za 1m² Budynku. Zmiany ostatecznej powierzchni użytkowej Budynku mieszkalnego/Lokalu mieszkalnego w stosunku do projektowanej powierzchni, a wynikające ze zmian lokatorskich odrębnie rozliczanych pomiędzy stronami, nie powodują zmiany jego Ceny.
--	---

- ⁷⁾ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177 oraz z 2023 r. poz. 1114) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

* Niepotrzebne skreślić.

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	1. Zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym z dnia 20 maja 2021 roku (Dz. U. z 2021 roku, poz. 1177), Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej: 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 ustawy, 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian wyraźnie opisanych w treści niniejszej umowy deweloperskiej, które nastąpiły w treści prospektu pomiędzy datą jego przekazania a datą zawarcia umowy deweloperskiej, 3) jeżeli Deweloper przed zawarciem umowy deweloperskiej nie doręczył nieodpłatnie 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 w jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;

- 6) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej, w terminie wynikającym z umowy deweloperskiej;
- 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 ustawy;
- 8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 ustawy;
- 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 ustawy, w terminie określonym w tym przepisie;
- 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej budynku mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 ustawy;
- 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 ustawy;
- 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe.

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1)–5), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej 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, 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 po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy.

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej 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 po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 ustawy.

7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej 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 w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru budynku mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

	9. W przypadku podwyższenia ceny przedmiotu umowy, wynikającej z podwyższenia stawki podatku VAT – Nabywca będzie miał prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni, licząc od dnia, w którym otrzyma od Dewelopera listem poleconym skierowanym na adres Nabywcy za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub drogą mailową na wskazany przez Nabywcę adres poczty elektronicznej zawiadomienie o zmianie ceny, wynikającej ze zmiany stawki podatku VAT. 10. Wystąpienie różnicy w powierzchni Budynku / Lokalu i związana z tym zmiana Ceny nie będą przesądzać o nienależytym wykonaniu umowy. Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej Umowy w przypadku zmiany powyżej 2% projektowanej powierzchni. Prawo to Nabywca może wykonać poprzez złożenie oświadczenia na piśmie z podpisami notarialnie poświadczonymi, w terminie 30 dni od dnia, w którym Deweloper poinformował Nabywcę o powierzchni Budynku wynikającej z inwentaryzacji powykonawczej oraz zmianie Ceny - listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru na adres korespondencyjny wskazany w umowie deweloperskiej lub drogą mailową na wskazany przez Nabywcę w umowie deweloperskiej adres poczty elektronicznej. Oświadczenie o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeśli zawiera zgodę Nabywcy na wykreślenie praw i roszczeń ujawnionych na podstawie niniejszej Umowy w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości. Jeśli Nabywca nie skorzystał z uprawnienia do odstąpienia od Umowy w powyższym terminie, oznacza to utratę możliwości skorzystania z tego uprawnienia. Nabywcy nie przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej Umowy z powodu różnicy między powierzchnią, wynikającą z dokumentacji projektowej, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej, jeżeli różnica ta wynika z wprowadzenia na wniosek Nabywcy zmian lokatorskich.
INNE INFORMACJE	
I. Informacja: 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.	

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 wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego,
- 3) pozwoleniem na budowę,
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) 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 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, 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.

Powyższe dokumenty znajdować się w siedzibie Dewelopera: 15 - 620 Białystok ul. Elewatorska 11/1 lok.14 i będą udostępnione przyszłemu nabywcy do wglądu na jego wyraźny wniosek od poniedziałku do piątku w godzinach 10:00 – 17:00.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w PM Banku Spółdzielczym w Zabłudowie O/Białystok, prowadzącym/prowadzącej 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 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 PM Banku Spółdzielczego w Zabłudowie O/Białystok

- 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,
- PM Bank Spółdzielczy w Zabłudowie O/Białystok korzysta także z następujących znaków towarowych

Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>.

Informacja 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.

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera



.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji budynku.
2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku i dróg wewnętrznych.
4. Szkic otoczenia z zaznaczeniem istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
5. Mapa z podziałem nieruchomości (projekt).