

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Forma Nieruchomości Spółka z ograniczoną zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000138958 <i>dane identyfikacyjne (nazwa, forma prawna, nr KRS lub nr wpisu do CEiDG)</i>	
Adres	plac Wolności 20-22, 21-500 Biała Podlaska <i>(adres lokalu przedsiębiorstwa)</i>	
Numer NIP REGON	(NIP) 5372231885	(REGON) 030887860
Numer telefonu	tel stcj. 83 344 73 84, tel. kom. 798878166	
Adres poczty elektronicznej	sprzedaz@osiedlezielona.pl biuro@formanieruchomosci.pl	
Numer faksu	-----	
Adres strony internetowej dewelopera	www.osiedlezielona.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	-----
Data rozpoczęcia	-----
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-----

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	-----
Data rozpoczęcia	-----
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-----
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	-----
Data rozpoczęcia	-----
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-----

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⁾	21-500 Biała Podlaska ul. Kolejowa 4 Numery ewidencyjne działek: 1014/3; 1010/3 („Nieruchomość”) Numer obrębu ewidencyjnego 003
Numer księgi wieczystej	LU1B/00008910/9, LU1B/00003010/5
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale	służebności lub prawa użytkowania na rzecz osób trzecich, w tym na rzecz każdorazowego właściciela/użytkownika nieruchomości sąsiedniej stanowiącej działkę 1014/4 ustanowiona nieodpłatnie na czas nieoznaczony (Deweloper złoży

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

**PROSPEKT INFORMACYJNY
DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
POD NAZWĄ: Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działkach
o nr ewid. 1014/3, 1010/3 obr. ewid. 0003, jedn. ewid. 066101_1
przy ul. Kolejowej w Białej Podlaskiej
WERSJA NR 6 Z DNIA 30/11/2025 R.**

czwartym wieczystej księgi	stosowny wniosek do sądu wieczystoksięgowego).	
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⁾	Gminne ulice zbiorcze Kolejowa i Łomaska oznaczone symbolami 2KDL oraz 3KDL w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą ZIELONA Uchwała Nr V/33/11 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 25 lutego 2011. Gminne ulice oznaczone symbolami 1KDL/2KDL w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „ŁOMASKA - RONDO”, uchwała Rady Miasta Biała Podlaska nr IX/56/24 z dnia 25.10.2024, planowane do budowy przez Gminę Miejską Biała Podlaska. Budowa ulicy 2KDL, której trasa przebiegać będzie w bezpośrednim sąsiedztwie Nieruchomości, będzie skutkowało przeznaczeniem część Nieruchomości w szczególności działki oznaczonej numerem 1010/3 na ten cel.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BIAŁA PODLASKA, uchwała XXII/33/21 z dnia 29.03.2021 https://umbialapodlaska.bip.lubelskie.pl/?id=852&action=details&document_id=1618272
	Plan ogólny gminy	Plan ogólny gminy (brak)
	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „ŁOMASKA - RONDO”, uchwała Rady Miasta Biała Podlaska nr IX/56/24 z dnia 25.10.2024 opublikowana w Dzienniku Urzędowym woj. Lubelskiego w dniu 18.11.2024
	Miejskowy plan rewitalizacji	
	Miejskowy plan odbudowy	
	Inne ⁴⁾	Gminny Program Rewitalizacji Miasta Biała Podlaska na lata 2016-2030, uchwała Rady Miasta

- 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.
- 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.

**PROSPEKT INFORMACYJNY
DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
POD NAZWĄ: Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działkach
o nr ewid. 1014/3, 1010/3 obr. ewid. 0003, jedn. ewid. 066101_1
przy ul. Kolejowej w Białej Podlaskiej
WERSJA NR 6 Z DNIA 30/11/2025 R.**

		Biała Podlaska nr IV/23/24 z dnia 27.06.2024 Miejscowy plan odbudowy (brak)
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem 3MW wyznacza się funkcję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jako podstawowe przeznaczenie terenu z dopuszczeniem usług w parterze o uciążliwości nie przekraczającej przeznaczenia dopuszczalnego.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Intensywność zabudowy nie mniej niż 0,2 a nie więcej niż 4 (w tym dla części nadziemnej nie więcej niż 2)
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Intensywność zabudowy nie mniej niż 0,2 a nie więcej niż 4 (w tym dla części nadziemnej nie więcej niż 2)
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 50%;
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy od strony ulicy lokalnej 2KDL oraz jej kontynuacji poza granicami planu: nie więcej niż 20,0 m i nie więcej niż VI kondygnacji nadziemnych;
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Budynki wielorodzinne – nie mniej niż 1,8 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nakazuje się zachowanie i pielęgnację starodrzewu o charakterze pomnikowym tj. trzech dębów o rozmiarach pomnikowych. Ustala się 11 m strefę ochronną wspomnianego starodrzewu.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Na całym obszarze objętym planem ustala się strefę ochrony archeologicznej.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na	Nie dotyczy

**PROSPEKT INFORMACYJNY
DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
POD NAZWĄ: Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działkach
o nr ewid. 1014/3, 1010/3 obr. ewid. 0003, jedn. ewid. 066101_1
przy ul. Kolejowej w Białej Podlaskiej
WERSJA NR 6 Z DNIA 30/11/2025 R.**

	podstawie przepisów odrębnych	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 3MW – od drogi publicznej oznaczonej symbolem 2KDL lub od drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu (ul. Kolejowa – droga gmina klasy zbiorczej);
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Ustala się uzbrojenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia. Ustala się zachowanie nadziemnych i podziemnych sieci infrastruktury technicznej z dopuszczeniem ich rozbudowy, przebudowy, napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych
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* Do analizy przyjęto 1. MPZP miasta Biała Podlaska pn ZIELONA Uchwała Nr XII/53/07 RM Biała Podl. z dn 24.09.2007, jedn. plan 27M/U; 2. Zmiana MPZP miasta Biała Podlaska Uchwała Nr VIII/83/99 RM Biała Podl. z dn 31.08.1999, jedn. plan AII1UH; 3. Zmiana MPZP miasta Biała Podlaska pn ZIELONA Uchwała Nr V/33/11 RM Biała Podl. z dn 25.02.2011, jedn. plan 8M/U;	Przeznaczenie terenu	Ad.1 Dla terenu oznaczonego symbolem 27M/U wyznacza się funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej i wielorodzinnej jako podstawowe przeznaczenie terenu z dopuszczeniem usług o uciążliwości nie przekraczającej przeznaczenia dopuszczalnego. Ad.2 Dla terenu oznaczonego symbolem AII1UH ustala się podstawową funkcję handlu i usług komercyjnych. Ad.3 Dla terenu oznaczonego symbolem 8M/U wyznacza się: usługi ponadpodstawowe z zakresu handlu, w tym wielkopowierzchniowego, administracji i biur, obsługi finansowej, rozrywki, kultury, obsługi ruchu turystycznego, gastronomii, rzemiosła nieprodukcyjnego; mieszkalnictwo, w formie zabudowy jednorodzinnej wraz z towarzyszącymi usługami podstawowymi i infrastrukturą techniczną.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Ad.1 Ustala się wskaźnik zabudowy nie większy niż 2,0. Ad.2 Brak ustaleń. Ad.3 Brak ustaleń.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Ad.1 Brak ustaleń. Ad.2 Brak ustaleń. Ad.3 Brak ustaleń.
	Maksymalna powierzchnia	Ad.1 Brak ustaleń.

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

**PROSPEKT INFORMACYJNY
DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
POD NAZWĄ: Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działkach
o nr ewid. 1014/3, 1010/3 obr. ewid. 0003, jedn. ewid. 066101_1
przy ul. Kolejowej w Białej Podlaskiej
WERSJA NR 6 Z DNIA 30/11/2025 R.**

	zabudowy	Ad.2 Brak ustaleń. Ad.3 Brak ustaleń.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Ad.1 Ustala się wysokość budynków 2-4 kondygnacji nadziemnych oraz nieprzekraczalnej wysokości 15 m do poziomu górnej krawędzi dachu, nie dopuszcza się formy budynków parterowych z poddaszem użytkowym. Ad.2 Maksymalna wysokość obiektów do V kondygnacji. Ad.3 Maksymalna wysokość do dwóch kondygnacji, nie więcej niż 8,5m od poziomu terenu do poziomu gzymsu lub okapu dla dachów płaskich i 4,0m dla dachów spadzistych.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Ad.1 Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%. Ad.2 Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%. Ad.3 Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Ad.1 Obowiązuje zabezpieczenie potrzeb parkingowych wg następujących wskaźników: a) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej 1 m. p./1 mieszkanie, b) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej 2 m. p./1 budynek mieszkalny, c) w zabudowie usługowej, produkcyjnej 40 m. p./100 zatrudnionych lub 10 m. p./500 m2 powierzchni użytkowej. Ad.2 Należy przewidzieć 1 miejsce postojowe na każde 20,0 m2 powierzchni handlowej, dopuszcza się wykorzystanie terenów niezabudowanych i nie wykorzystanych pod komunikację jako parkingi. Ad.3 Ustala się realizację programu parkingowego w formie parkingów niepublicznych na terenach posesji prywatnych; zatok parkingowych oraz pasów do parkowania wzdłuż ulic, z koniecznością zapewnienia miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych; parkowanie mieszkańców: 2 miejsca/1 budynek mieszkalny jednorodzinny, parkowanie przyjezdnych (gości); 20 miejsc/1000m2 powierzchni użytkowej usług.

**PROSPEKT INFORMACYJNY
DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
POD NAZWĄ: Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działkach
o nr ewid. 1014/3, 1010/3 obr. ewid. 0003, jedn. ewid. 066101_1
przy ul. Kolejowej w Białej Podlaskiej
WERSJA NR 6 Z DNIA 30/11/2025 R.**

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	Nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	Nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu 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

**PROSPEKT INFORMACYJNY
DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
POD NAZWĄ: Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działkach
o nr ewid. 1014/3, 1010/3 obr. ewid. 0003, jedn. ewid. 066101_1
przy ul. Kolejowej w Białej Podlaskiej
WERSJA NR 6 Z DNIA 30/11/2025 R.**

	wysokość zabudowy	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵⁾ , zawarte w:	miejsowych planach zagospodarowania przestrzennego	Brak informacji; wydano pozwolenie na budowę Decyzja nr 72/22 z dnia 29 czerwca 2022r. Prezydent Miasta Biała Podlaska na budowę 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w których będzie mieścić się 169 lokali mieszkalnych oraz lokale usługowe w parterze.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak informacji
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak informacji
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak informacji
	miejsowych 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 budowli przeciwpowodziowych	Brak informacji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak informacji

⁵⁾ 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.

**PROSPEKT INFORMACYJNY
DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
POD NAZWĄ: Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działkach
o nr ewid. 1014/3, 1010/3 obr. ewid. 0003, jedn. ewid. 066101_1
przy ul. Kolejowej w Białej Podlaskiej
WERSJA NR 6 Z DNIA 30/11/2025 R.**

	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 34/24 z dnia 25 marca 2024r. Prezydent Miasta Biała Podlaska.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	31 stycznia 2027r. (planowana).	
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 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu,	Data zgłoszenia rozpoczęcia robót budowlanych 16 maja 2024.	

* Niepotrzebne skreślić.

do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ		
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	16 maja 2024r. – rozpoczęcie budowy 31 grudnia 2026r. – zakończenie budowy	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	W ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego Deweloper na Nieruchomości będzie prowadził budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Budynek będzie zawierał 4 kondygnacje nadziemne, w której powstanie 12 lokali mieszkalnych. Pierwsza kondygnacja nadziemna stanowi garaż podziemny, w którym znajdować się będzie 9 miejsc postojowych. W związku ze zmianą uwarunkowań planistycznych związanych z uchwaleniem planu miejscowego pn. „ŁOMASKA - RONDO” (uchwała Rady Miasta Biała Podlaska nr IX/56/24) oraz planami Gminy dotyczącej przebudowy ulicy zbiorczej Kolejowa/Sidorska, Deweloper planuje nadbudowę i rozbudowę Budynku, który w takim wypadku będzie zawierał do 6 kondygnacji nadziemnych z łączną ilością do 26 lokali mieszkalnych oraz ewentualną zmianą lokalizacji przyłączy - wówczas wystąpi o zmianę pozwolenia na budowę, na co Klient wyraża zgodę.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Nie dotyczy
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Ostateczna wielkość powierzchni użytkowej określona zostanie w drodze pomiaru powykonawczego wykonanego zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022-07. Do obmiaru będą uwzględniane ściany przewidziane w projekcie budowlanym, co oznacza, że jeśli na życzenie klienta nastąpiło dobudowanie ścian działowych to zajmowana przez nie powierzchnia zaliczana będzie w całości do powierzchni lokalu, a jeśli nastąpiło usunięcie ścian przewidzianych w projekcie budowlanym na życzenie klienta to powierzchnia, którą zajmowałyby takie ściany będzie uwzględniana przy ustalaniu powierzchni lokalu. Pomiarów i obliczeń powierzchni dokonuje się z dokładnością do 0,01 m ² (jednej setnej metra kwadratowego).	
Zamierzony sposób i procentowy udział	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki	30% środki własne, 70% kredyt deweloperski

**PROSPEKT INFORMACYJNY
DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
POD NAZWĄ: Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działkach
o nr ewid. 1014/3, 1010/3 obr. ewid. 0003, jedn. ewid. 066101_1
przy ul. Kolejowej w Białej Podlaskiej
WERSJA NR 6 Z DNIA 30/11/2025 R.**

źródła finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	własne, inne	
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Bank Spółdzielczy w Białej Podlaskiej
Środki ochrony nabywców	Mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁶⁾	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Deweloper oświadcza, że zgodnie z art. 6 ust.1 pkt 1 Ustawy o ochronie praw Nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym zapewnia środek ochrony w postaci rachunku powierniczego prowadzonego dla Dewelopera przez bank finansujący - otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy („OMRP”). Nabywca otrzymuje przypisany mu przez Dewelopera indywidualny rachunek Nabywcy formacie NRBI (zwany dalej jako: „Indywidualny Rachunek Nabywcy”), w celu ewidencjonowania przez Bank wpłat na Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy, dokonywanych przez Nabywcę. Wpłaty pochodzące od Nabywcy na poczet Ceny, zgromadzone na Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym, będą wypłacane przez Bank na rzecz Dewelopera nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia Umowy Deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn Ceny oraz procentu kosztów danego etapu, określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, który jest zawarty w Prospekcie Informacyjnym (zwany dalej jako: „Harmonogram”); w przypadku zakończenia ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonego w Harmonogramie, Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego Umowy Przeniesienia, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które Nabywca wyraził zgodę. Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłaconymi z Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego wyłącznie w celu finansowania lub refinansowania Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w tym na spłatę kredytu bankowego. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego ponosi Deweloper. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego przed wypłatą na rzecz Dewelopera środków pieniężnych z Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego.	

⁶⁾ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024r. poz. 000) 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 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

**PROSPEKT INFORMACYJNY
DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
POD NAZWĄ: Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działkach
o nr ewid. 1014/3, 1010/3 obr. ewid. 0003, jedn. ewid. 066101_1
przy ul. Kolejowej w Białej Podlaskiej
WERSJA NR 6 Z DNIA 30/11/2025 R.**

	Bank, na pisemne żądanie Nabywcy, podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu niniejszej Umowy, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat, łączna suma wpłat Nabywcy przy wykorzystaniu Indywidualnego Rachunku Nabywcy oraz o wypłatach pozostających w bezpośrednim związku z danym Nabywcą. Żądanie udzielenia informacji powinno zostać zgłoszone osobiście w placówce Banku w formie pisemnej lub listownie, w formie pisemnej z podpisem poświadczonym przez notariusza albo przez pracownika Banku lub zgodnym z wzorem podpisu Nabywcy, lub elektronicznie z kwalifikowanym podpisem elektronicznym. Nabywca dokonuje wpłat na Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Wysokość wpłat dokonywanych przez Nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonych w Harmonogramie. Nabywca dokonuje wpłat na Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy po zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonego w jego Harmonogramie.		
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Białej Podlaskiej		
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap realizacji inwestycji od 16.05.2024 do 30.06.2026	Opis etapu inwestycji	Udział kosztów etapu w ogólnych kosztach inwestycji
	Etap 1 (do 31.03.2025r)	Wypłata - grunt, projekt, roboty przygotowawcze, roboty ziemne, stan zero, ścianki działowe w garażu, stan surowy otwarty parteru, I i II piętra;	25,00%
	Etap 2 (do 30.06.2025)	Wypłata - stan surowy otwarty III piętra, piony szachtów instalacyjnych, szacht winda;	15,00%
	Etap 3 (do 30.04.2026r)	Wypłata - stan surowy otwarty budynku, ścianki działowe, poszycie dachu, roboty dekarские, stolarka okienna;	20,00%
	Etap 4 (do 31.08.2026r)	Wypłata - instalacje podtynkowe sanitarne i elektryczne, uziemienie instalacji elektrycznych i odgromowych, elewacja, stolarka drzwiowa zewnętrzna dźwig;	20,00%
	Etap 5 (do 31.12.2026r)	Wypłata - tynki wewnętrzne, wylewki betonowe, klapy oddymiające, posadzki gres, grzejniki i armatura, malowanie ścian, posadzki i okładziny, stolarka drzwiowa wewnętrzna, bramy i zagospodarowanie terenu, balkony, pomiary i badania;	10,00%
	Etap 6 (do 28.02.2027r)	Odbiory końcowe, pozwolenie na użytkowanie/dokument równoważny, przeniesienie prawa własności.	10,00%

**PROSPEKT INFORMACYJNY
DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
POD NAZWĄ: Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działkach
o nr ewid. 1014/3, 1010/3 obr. ewid. 0003, jedn. ewid. 066101_1
przy ul. Kolejowej w Białej Podlaskiej
WERSJA NR 6 Z DNIA 30/11/2025 R.**

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Dewelopera oświadcza, że wskazana Cena lokalu zawiera podatek od towarów i usług VAT i może podlegać waloryzacji w przypadku istotnej zmiany ceny materiałów lub kosztów związanych z realizacją Przedsięwzięcia Deweloperskiego, rozumianej jako wzrost odpowiednio cen lub kosztów, jak i ich obniżenie, względem cen lub kosztów przyjętych w celu ustalenia Ceny określonej w niniejszej umowie deweloperskiej. Waloryzacja Ceny następuje corocznie, począwszy od stycznia 2025 roku, przez pisemne powiadomienie drugiej Strony. W przypadku dokonania waloryzacji, Cena będzie waloryzowana w oparciu o aktualny (za rok poprzedzający rok, w którym następuje waloryzacja) wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez Główny Urząd Statystyczny zgodnie z art. 94 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych, jeśli wskaźnik ten wyniesie więcej niż 5,00 % (pięć procent). W wyniku dokonanej waloryzacji, cena nie może wzrosnąć powyżej 5,00 % (pięciu procent). W przypadku wzrostu ceny o ponad 5% Nabywca będzie miał prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania od Dewelopera pisemnego zawiadomienia o wzroście Ceny z przyczyn określonych powyżej. W przypadku braku odstąpienia przez Nabywcę, zwaloryzowane części Ceny będą płatne w nowej wysokości począwszy od 1-go dnia kolejnego miesiąca następującego po doręczeniu powiadomienia przez drugą Stronę.
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 2021r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ O 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	I. 1. 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 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. 2. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania Umowy Przeniesienia Własności, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. II. Niezależnie od innych przypadków wskazanych w Ustawie Deweloperskiej i w Umowie Deweloperskiej, Nabywca ma prawo do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej. 1) jeżeli Umowa Deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej; 2) jeżeli informacje zawarte w Umowie Deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy; 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy Deweloperskiej Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych 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, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia Umowy Deweloperskiej; 5) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę

**PROSPEKT INFORMACYJNY
DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
POD NAZWĄ: Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działkach
o nr ewid. 1014/3, 1010/3 obr. ewid. 0003, jedn. ewid. 066101_1
przy ul. Kolejowej w Białej Podlaskiej
WERSJA NR 6 Z DNIA 30/11/2025 R.**

- Deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego, stanowiącym załącznik do Ustawy Deweloperskiej;
- 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z niniejszej umowy;
 - 7) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej;
 - 8) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie;
 - 9) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej;
 - 10) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej;
 - 11) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku - Prawo upadłościowe.
- W przypadkach, o których mowa w ust. 3 pkt 1)-5) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.
- W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6) powyżej, 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
- Prawo odstąpienia z pozostałych wyżej wymienionych przyczyn Nabywca może wykonać w terminach przewidzianych w Ustawie Deweloperskiej
- Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej, również w przypadkach innych niż opisane w niniejszym paragrafie, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczeń wpisanych na rzecz Nabywcy na podstawie Umowy Deweloperskiej, w formie pisemnej, z podpisami notarialnie poświadczonymi. Wzór oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej przez Nabywcę stanowi Załącznik nr 4 do tego aktu.
- W przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Dewelopera, Nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczeń wpisanych na jego rzecz na podstawie Umowy Deweloperskiej, w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.
- W przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej na podstawie uprawnień określonych w ust. 3 powyżej, przez jedną ze stron, bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej Umowy.
- W przypadku rozwiązania Umowy Deweloperskiej na podstawie uprawnień innych niż określone w ust. 3 powyżej, strony przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym. Bank wypłaca środki zgromadzone na Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu powyższych oświadczeń.
- Deweloper oświadcza, że w przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez którąkolwiek ze stron albo jej rozwiązania, zwróci Nabywcy pobrane środki wypłacone Deweloperowi przez Bank z Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania przez Dewelopera oświadczenia Nabywcy od odstąpieniu. Deweloper ma prawo, w wypadkach przewidzianych w

Umowie Deweloperskiej, pomniejszyć kwoty pieniężne zwracane Nabywcy o kwotę kary umownej.

Zgodnie z treścią art. 44 ust. 4 Ustawy Deweloperskiej, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej Umowy, Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych, zwanego dalej: „Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym”, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy Deweloperskiej, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od niniejszej Umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.

III.

Deweloper ma prawo do zmiany wysokości ceny całkowitej lub jej poszczególnych elementów określonych w Umowie Deweloperskiej o kwotę wynikającą z naliczenia podatku VAT większego niż obowiązujący w dniu podpisania Umowy Deweloperskiej lub innego podatku, który może zostać nałożony na podstawie przepisów wprowadzonych w życie po dniu podpisania umowy, a Nabywca zapłaci taką zmienioną cenę. Strony ustalają, że ostateczna wysokość ceny całkowitej, będzie ustalona w oparciu o wartość podatku VAT lub nowego podatku obowiązującego w dniu podpisania umowy przyrzeczonej.

W razie gdy po dniu podpisania Umowy Deweloperskiej ulegną podwyższeniu stawki podatku VAT w stosunku do stawek, w oparciu o które została ustalona cena całkowita lub poszczególne jej elementy wymienione w umowie deweloperskiej lub na podstawie przepisów prawa wprowadzonych w życie po dniu podpisania umowy deweloperskiej zostanie nałożony inny podatek skutkujący zwiększeniem ceny całkowitej, Nabywca będzie miał prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej w terminie 15 (piętnastu) dni od dnia otrzymania od Dewelopera pisemnego zawiadomienia o wzroście Ceny z przyczyn określonych powyżej.

W braku odstąpienia przez Nabywcę, Strony podpiszą aneks do Umowy Deweloperskiej w zakresie wysokości Ceny, w terminie określonym przez Dewelopera, którego koszty pokryją obie Strony w częściach równych. W razie odmowy podpisania aneksu przez Nabywcę Deweloper będzie miał prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej w terminie 15 (piętnastu) dni od dnia bezskutecznego upływu terminu do podpisania aneksu.

Kupujący przyjmuje do wiadomości, że powierzchnia Lokalu Mieszkalnego, w tym balkonu/~~ogrodka~~ została przyjęta na podstawie założeń wynikających z projektu budowlanego. Kupujący ma świadomość, iż ostateczna powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego, w tym balkonu/~~ogrodka~~, może się różnić od powierzchni projektowanych, o których mowa w Załączniku nr 2. Ostateczne ustalenie powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego nastąpi w oparciu o pomiar powykonawczy wykonany przez uprawnionego geodetę, na zasadach określonych zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:2022-07

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 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 Banku Spółdzielczym [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy], prowadzącym/prowadzącej 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 Banku Spółdzielczego w Białej Podlaskiej [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy],
- 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,
- Bank Spółdzielczy w Białej Podlaskiej [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy] korzysta także z następujących znaków towarowych:

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

IV. Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2023 r. poz. 2488).

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	 zł brutto, w tym VAT wg stawki 8% zł
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 m ²
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu	 zł brutto

mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
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 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	28 lutego 2027r.	
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 jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	4 kondygnacje nadziemne
	Technologia wykonania	Fundamenty – ławy fundamentowe i stopy fundamentowe. Ściany fundamentowe wykonane z bloczków betonowych lub ściana betonowa ocieplone styropianem ekstrudowanym. Konstrukcja żelbetowa, monolityczna. Nadproża prefabrykowane bądź żelbetowe. Szyb windy żelbetowy. Ściany zewnętrzne i międzymieszkaniowe murowane lub tam gdzie tego wymaga projekt – żelbetowe. Stropodach o konstrukcji żelbetowej z warstwami izolacji termicznej oraz przeciwwodnej.
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	<u>Klatka schodowa:</u> Żelbetowa, monolityczna. W części nadziemnej (wejścia klatka) – ślusarka aluminiowa, przeszklona. Stolarka okienna PCV. Wykończenie podłóg: płytki gresowe. Wykończenie ścian: tynk cementowo-wapienny lub gipsowy. Balustrady: Stalowe, malowane proszkowo, pochwyt stalowy. Skrzynki na listy: zaprojektowano w

**PROSPEKT INFORMACYJNY
DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
POD NAZWĄ: Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działkach
o nr ewid. 1014/3, 1010/3 obr. ewid. 0003, jedn. ewid. 066101_1
przy ul. Kolejowej w Białej Podlaskiej
WERSJA NR 6 Z DNIA 30/11/2025 R.**

		przedsionku, w pobliżu klatki schodowej. W budynku przewiduje się zastosowanie windy osobowej Lizard Lift typu A (6os, 650kg, przystosowana dla os. niepełnosprawnych) bądź równorzędnej . <u>Teren wokół budynków:</u> Nasadzenia z drzew, krzewów i trawy zgodnie z projektem zieleni. Mała architektura: ławki, kosze na śmieci, lampy. Drogi, chodniki: kostka betonowa. Pomieszczenie śmietnika zlokalizowane w odrębnym pomieszczeniu zgodnie z zagospodarowaniem terenu.
	Liczba lokali w budynku	12
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	9 miejsc w hali garażowej w kondygnacji nadziemnej, 3 miejsca postojowe naziemne, w tym 1 miejsce dla os. niepełnosprawnej.
	Dostępne media w budynku	Telefon, TV, Internet, domofon, instalacja grzewcza z węzłem cieplnym (ciepło miejskie), energia elektryczna, woda (ciepła, zimna), kanalizacja, wentylacja mechaniczna.
	Dostęp do drogi publicznej	Tak - nieruchomość ma zagwarantowany dostęp do ulicy Kolejowej (zjazd z ronda projektowany), dopuszcza się zastosowanie alternatywnych rozwiązań zapewniający dostęp do drogi publicznej, na co Klient wyraża zgodę.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie albo zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Zgodnie z załącznikiem nr 1 i nr 2 do prospektu informacyjnego	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się	<u>Powierzchnia lokalu nrwynosi m² ("Powierzchnia projektowana")</u> <u>Układ pomieszczeń</u> Zgodnie z załącznikiem nr 1 do prospektu informacyjnego (Plan Lokalu) <u>Standard prac wykończeniowych Lokalu:</u>	

**PROSPEKT INFORMACYJNY
DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
POD NAZWĄ: Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działkach
o nr ewid. 1014/3, 1010/3 obr. ewid. 0003, jedn. ewid. 066101_1
przy ul. Kolejowej w Białej Podlaskiej
WERSJA NR 6 Z DNIA 30/11/2025 R.**

deweloper	Drzwi wejściowe	Stalowe z okładziną drewnopodobną lub PCV, antywłamaniowe kl. C, izolacja akustyczna 32dB
	Ściany wewnętrzne, sufit	- Ściany wewnętrzne – pomiędzy pokojami – bloczki gipsowe lub beton komórkowy lub pustaki ceramiczne 8 cm. - Ściany wewnętrzne – ściany kuchni, łazienek i wc – bloczki gipsowe lub beton komórkowy lub pustaki ceramiczne 8 cm lub 12 cm. - Ściany konstrukcyjne pustaki ceramiczne 24cm. - Ściany i sufit tynk tynk cementowo-wapienny lub gipsowy. - Nie dopuszcza się wkuwania instalacji wod-kan i c.o. we wszelkie ściany w lokalach.
	Podłogi	- Szlichta cementowa gr. 5 cm pod warstwy wykończeniowe (gresy, parkiety wykonywane przez klienta) oddylatowana od ścian. - Styropian gr. 4 cm w warstwach posadzkowych.
	Okna i drzwi balkonowe	- Okna wykonane będą z profili PCV, zastosowane zostaną nawiewniki. Lokalizacja nawiewników w ramie okiennej lub w ścianie zgodnie z projektem. - W części okien tzw. „porte-fenetre” część dolna okna stała-nieotwieralna.
	Parapety wewnętrzne	Wykonywane z konglomerat terazzo gr. 3 cm.
	Instalacja C.O.	- Źródłem ciepła będzie węzeł cieplny, znajdujący się w budynku na działce 1014/4 (udostępniony na zasadach nieodpłatnej służebności) w wydzielonym pomieszczeniu na poziomie garażu. - Przewody poziome oraz piony centralnego ogrzewania wykonane zostaną z rur stalowych lub z tworzyw sztucznych. - Każde mieszkanie wyposażone zostanie w indywidualny licznik ciepła. - W miejscach przewidzianych w projekcie dopuszcza się podejścia do grzejników wyprowadzone ze szlichty. - Przewody wyprowadzone z rozdzielacza piętrowego

		c.o. do poszczególnych grzejników, prowadzone w podłodze, w otulinach termoizolacyjnych na przewodach zasilających i powrotnych. - Przewody wykonane z rur PEX firmy THERMAFLEX lub równorzędne, montowane w warstwie styropianu. - W mieszkaniach zaprojektowano grzejniki panelowe firmy KERMI, VNH lub równorzędne w kolorze białym, a w łazienkach grzejniki drabinkowe firmy KERMI, VNH lub równorzędne w kolorze białym.
	Instalacja wod-kan	- W łazienkach rozprowadzenia rur wodnych i kanalizacyjnych prowadzone są natynkowo – po ścianach. - Woda zimna doprowadzona do wszystkich pionów wodociągowych w rurach PEX lub PP a z pionów podejściami do lokali, w podłodze w rurach osłonowych peszła w systemie trójnikowym. - Woda ciepła zostanie przygotowana w węźle cieplnym, zlokalizowanym w wydzielonym pomieszczeniu na poziomie garażu, rozprowadzana w systemie trójnikowym rurami PEX lub PP. - Ścieki sanitarne zostaną odprowadzone poprzez piony do garażu a następnie poprzez przyłącze, grawitacyjnie do kanału ogólnospławnego.
	Wentylacja	- Wentylacja pomieszczeń mieszkalnych zaprojektowana została, jako wentylacja mechaniczna wywiewna. - Wywiew z łazienek, toalet i kuchni realizowany jest za pomocą kratki wentylacyjnych wyciągowych. - Dodatkowo wentylacja okapowa w kuchni. - Kompensacja powietrza poprzez nawietrzaki zlokalizowanych w ramie okiennej.
	Instalacja elektryczna	- W każdym mieszkaniu zamontowano elektryczne tablice mieszkaniowe TM (producent Legrand lub równorzędny), z których zasilone są wszystkie urządzenia w mieszkaniu. - We wszystkich lokalach mieszkalnych przewiduje się instalację dla kuchni elektrycznych, jako 3-faz. 230/400 V.

**PROSPEKT INFORMACYJNY
DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
POD NAZWĄ: Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działkach
o nr ewid. 1014/3, 1010/3 obr. ewid. 0003, jedn. ewid. 066101_1
przy ul. Kolejowej w Białej Podlaskiej
WERSJA NR 6 Z DNIA 30/11/2025 R.**

		- Gniazda jednofazowe (kolor biały) we wszystkich pomieszczeniach mieszkalnych. Gniazda będą montowane na wysokości ok. 0,3 m nad podłogą w pokojach oraz ok. 1,4 m od posadzki w kuchniach, łazienkach oraz wc. - Oświetlenie - wypusty pod oprawy zakończone kostką instalacyjną, dla oświetlenia górnego zostanie zamontowany haczyk do powieszenia oprawy. - W lokalu przewiduje się także instalację dzwonkową. - W bilansie mocy mieszkań przewidziano wykonanie podgrzewania podłóg w łazienkach lub wc. Instalację tę może wykonać lokator we własnym zakresie.
	Instalacje teletechniczne	Każdy użytkownik będzie miał możliwość zawarcia indywidualnej umowy z dostępnym operatorem telekomunikacyjnym, telewizji i internetu. - Instalacja telefoniczna Instalacja w mieszkaniach wykonana wspólnym (UTP kat. 5e) przewodem układanym w peszlach. Przewiduje się jedno gniazda (kolor biały) p/t RJ-12 montowane nad podłogą zgodnie z projektem. - Instalacja dla telewizji Do budynku sygnał telewizyjny będzie doprowadzony kablem ziemnym przez dostępnego operatora i zakończony w skrzynce GŁTV. Instalacja w mieszkaniach zakończona jednym gniazdem (kolor biały) p/t TVSAT montowane nad podłogą zgodnie z projektem. - Instalacja dla Internetu Do budynku Internetu będzie dostarczony kablem ziemnym przez dostępnego operatora i zakończony w skrzynce GŁINTER obok łącznicy telefonicznej. Instalacja w mieszkaniach wykonana przewodem typu skrętka miedziana UTP kat. 5 i zakończona gniazdem internetowym p/t typu RJ-45 kat 5 (kolor biały) montowane nad podłogą zgodnie z projektem. W mieszkaniach instalacja będzie układana w peszlach w podłodze. - Dopuszcza się wykonanie dodatkowych rozprowadzeń peszli do sypialni (po jednym rozprowadzeniu do sypialni) zakończonych puszką instalacyjną fi60 (bez gniazd) umożliwiającymi

**PROSPEKT INFORMACYJNY
DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
POD NAZWĄ: Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działkach
o nr ewid. 1014/3, 1010/3 obr. ewid. 0003, jedn. ewid. 066101_1
przy ul. Kolejowej w Białej Podlaskiej
WERSJA NR 6 Z DNIA 30/11/2025 R.**

		użytkownikowi rozbudowę instalacji. W peszlach poprowadzone będą piloty (druć stalowy). Ww. rozwiązanie nie dotyczy mieszkań jednopokojowych. Instalacja wideodomofonowa Wideodomofon – wyświetlacz kolorowy w każdym mieszkaniu. Panele przywoławcze przy wejściu do klatek schodowych. Panele kodowe w garażu.
	Balkony/Tarasy	Balkony Balustrady na słupkach ze stali ocynkowanej, malowanej proszkowo z wypełnieniem z płaskowników malowanych proszkowo oraz szklanym. Posadzki balkonów szlichta cementowa przygotowana do położenia gresu mrozoodpornego na klej.
1. UWAGI SZCZEGÓŁOWE - Sprzątanie lokali do odbioru jest sprzątaniem budowlanym i w związku z tym mogą występować zabrudzenia na szybach, klamkach, drzwiach. Tego typu zabrudzenia nie są traktowane jako usterki i nie mogą być zgłaszane przez Klientów w trakcie odbioru lokalu. - Wykończenie mieszkania nie obejmuje: podłóg, malowania ścian, montażu opraw oświetleniowych, glazury, terakoty, białego montażu sanitarnego, parapetów wewnętrznych, kuchenki, drzwi wewnętrznych w lokalu, rozprowadzenia lokalowego wod-kan.		
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	28 lutego 2027r.	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	28 lutego 2027r.	
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	Nie dotyczy	

nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	
--	--

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z przepisów odrębnych oraz z istniejącego i planowanego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
4. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem miejsca postojowego (dotyczy Klientów nabywających miejsca postojowe).