



Załącznik do ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie
praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu
jednorodzinny oraz Deweloperskim Funduszu
Gwarancyjnym

Sporządzono: **12.06.2025 r.**
Ostatnia aktualizacja: **05.10.2026 r.**
Wersja: **7**

PROSPEKT INFORMACYJNY

dla zadania inwestycyjnego nr 3 (etap II)
wyodrębnionego z Przedsięwzięcia Deweloperskiego - budowa 3 budynków
mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej
położonych w Sochoniach

SEGMENTY: S4, S5, S6

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	MONTEX Monika Dębska	
Adres	ul. Sybiraków 10/18, Białystok 15-204	
Numer NIP i REGON	NIP: 9662141626	REGON: 386666866
Numer telefonu	+48 572 669 222	
Adres poczty elektronicznej	biuro@zielone-sochonie.pl	
Numer faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	https://zielone-sochonie.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	Studzianki - numer działki 692/5
Data rozpoczęcia	Kwiecień 2020
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Dom sprzedany we wrześniu 2021 w stanie surowym zamkniętym.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Studzianki - numer działki 168/8
Data rozpoczęcia	Marzec 2021
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Dom sprzedany w sierpniu 2021 w stanie surowym zamkniętym Doprowadzony do stanu deweloperskiego 30 listopada 2021.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Sochonie, ulica Stawowa. Działki: 120/34, 120/35, 120/36, 120/40, 120/41 oraz 120/38 - udział w drodze wewnętrznej. Trzy budynki w zabudowie szeregowej, dwa budynki w zabudowie bliźniaczej.
Data rozpoczęcia	Maj 2022
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	31.12.2025 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[4])	Sochonie, ul. Stawowa, gmina Wasilków. Działki numer: 120/42, 120/43, 120/44. Część działki 120/53.
Numer księgi wieczystej	120/42, 120/43, 120/44 – BI1B/00289581/3 120/53 - Udziały w drodze wewnętrznej 10/24 – BI1B/00289584/4
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Nie występują

W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości[5])	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia[6])	Brak	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Brak
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan rewitalizacji	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne[Z])	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Budynki mieszkalne wolnostojące lub w układzie bliźniaczym lub w układzie szeregowym.
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Do 30%
	Maksymalna wysokość zabudowy	10 metrów
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1
	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[8])	Przeznaczenie terenu	Nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	10 metrów
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie dotyczy
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 z niezbędnymi dojazdami, wolnostojące i/lub w układzie bliźniaczej i/lub w układzie szeregowym.
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Szerokość elewacji frontowej (od strony frontu działki powstałej po podziale nieruchomości).. 11,6m (plus minus 20%), i/lub 12 m (plus minus 20%).
	forma architektoniczna	Zabudowa jednorodzinna
	usytuowanie linii zabudowy	Nie ustala się.
	intensywność wykorzystania terenu	Do 30%
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Według warunków zabudowy.
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Teren nie jest objęty żadną formą ochrony.
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej.

	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[9]), zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Nie dotyczy
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Nie dotyczy
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Nie dotyczy
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy
	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	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy
	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	
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	Tak	
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	Nie	
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 573 z dnia 09.05.2025r. wydana przez Starostę Powiatu Białostockiego, dotycząca zadania inwestycyjnego, obejmującego budowę na działkach nr 120/42, 120/43, 120/44, 120/45, 120/46, 120/47, 120/54, 120/55, 120/56, 120/57 i na części działki 120/53. w Sochoniach gm. Wasilków, 4 budynków mieszkalnych w układzie bliźniaczym i 6 budynków mieszkalnych w układzie szeregowym. Decyzja niniejsza stała się ostateczna i prawomocna dnia 10.06.2025 r.	
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 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Zawiadomienie o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych PB-12 złożone do powiatowego inspektora nadzoru budowlanego w Białymstoku dnia 23.06.2025 r.	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	II kwartał 2027 r.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Data rozpoczęcia II kwartał 2025 r. Data zakończenia II kwartał 2027 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	W ramach zadania inwestycyjnego nr 3 – 3 budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej oznaczone jako S4, S5, S6.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Odległość między budynkami zgodnie z planem zagospodarowania terenu.

Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Norma ISO 9836:1997 (obmiar w stanie wykończonym) Do obmiaru będą uwzględnione ściany przewidziane w projekcie budowlanym, co oznacza, że jeżeli na życzenie klienta nastąpiło dobudowanie ścian działowych to zajmowana przez nie powierzchnia zaliczana będzie w całości do powierzchni budynku, a jeśli nastąpiło usunięcie ścian przewidzianych w projekcie budowlanym, to powierzchnia, którą zajmowałyby nie będzie uwzględniana przy ustalaniu powierzchni budynku. Pomiarów i obliczeń dokonuje się z dokładnością do 0,01 m ²	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Kredyt deweloperski – 1 960 000 zł oraz środki własne.
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	HEXA Bank Spółdzielczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Rachunek powierniczy zostanie otwarty.
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny[10]	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	1. Szczegółowe przepisy dotyczące MRP od 1 lipca 2022 r. określa ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. 2. MRP służy do ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę lokalu i może być wykorzystywany wyłącznie do gromadzenia środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej (lub umowie, o której mowa w art. 2 ust. 2 i 3 ustawy). 3. Nabywca dokonuje wpłat na MRP zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego (lub zadania inwestycyjnego), po zakończeniu danego etapu prac. Wysokość wpłat jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia określonych w harmonogramie. 4. Wpłaty nabywców są odrębnie ewidencjonowane przez Bank na Indywidualnych Rachunkach Nabywców (IRN), a Posiadacz rachunku będzie otrzymywał informację o wpłatach poszczególnych nabywców w formie ustalonej z bankiem. 5. Od każdej wpłaty nabywcy deweloper ma obowiązek dokonywać terminowych wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (DFG). 6. Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne z Otwartego MRP po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego (lub zadania inwestycyjnego), jednak nie wcześniej niż po 30 dniach od zawarcia umowy deweloperskiej. 7. W przypadku wypłaty, musi zostać zachowana kolejność etapów określona w harmonogramie (wypłata z danego etapu może nastąpić wyłącznie po dokonaniu wypłaty z etapów poprzedzających). 8. Przed wypłatą środków z Otwartego MRP, Bank dokona kontroli zakończenia danego etapu inwestycji. Kontrola polega w szczególności na inspekcji placu budowy oraz sprawdzeniu w dzienniku budowy udokumentowania zakończenia realizacji danego etapu przedsięwzięcia budowlanego. 9. W przypadku ostatniego etapu prac, Bank wypłaca pozostałe na Otwartym MRP środki pieniężne po przeprowadzeniu kontroli zakończenia etapu oraz po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej (albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 i 3 ustawy) w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.	

	10. Kwota do wypłaty z IRN w ramach danego etapu wynika z procentowego udziału kosztów tego etapu (określonych w harmonogramie) w cenie lokalu. 11. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, w tym Rachunku Wirtualnego Nabywcy, obciążają Dewelopera. 12. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 2, 3 lub 5 w przypadku wystąpienia przesłanek wskazanych w art. 43 ustawy. 13. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 ustawy, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. 14. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Nie dotyczy.
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap I • Roboty ziemne • Fundamenty • Izolacje przeciwwilgociowe • Firma budowlana – rozliczenie I etapu, którego szacunkowe koszty wynoszą 12% ogólnej kwoty przedsięwzięcia <i>Data zakończenia III kwartał – 30.07.2025</i> Etap II • Ściany konstrukcyjne parteru • Strop piętra • Schody • Firma budowlana - rozliczenie II etap, którego szacunkowe koszty wynoszą 11% ogólnej kwoty przedsięwzięcia. <i>Data zakończenia III kwartał – 30.08.2025</i> Etap III • Ściany konstrukcyjne piętra • Strop nad piętrem • Ściany działowe • Firma budowlana - rozliczenie III etap, którego szacunkowe koszty wynoszą 13% ogólnej kwoty przedsięwzięcia. <i>Data zakończenia IV kwartał – 31.12.2025</i> Etap IV • Wieżba • Dach pokrycie z obróbkami • Rozliczenie IV etap, którego szacunkowe koszty wynoszą 13% ogólnej kwoty przedsięwzięcia. <i>Data zakończenia II kwartał – 30.06.2026</i> Etap V

	• Stolarka okienna • Stolarka drzwiowa + bramy • Instalacja elektryczna • Tynki wewnętrzne • Rozliczenie V etap, którego szacunkowe koszty wynoszą 15% ogólnej kwoty przedsięwzięcia. <i>Data zakończenia III kwartał – 30.08.2026</i> Etap VI • Zbiornik bezodpływowy, studnia głębinowa • Podłoża - posadzki • Elewacja I etap – zamocowanie styropianu • Rozliczenie VI etap, którego szacunkowe koszty wynoszą 13% ogólnej kwoty przedsięwzięcia. <i>Data zakończenia IV kwartał – 30.09.2026</i> Etap VII • Elewacja II etap - siatka, kolor, podbitka • Poddasze nieużytkowe (strop) – ocieplenie stropu • Rozliczenie VII etap, którego szacunkowe koszty wynoszą 10% ogólnej kwoty przedsięwzięcia. <i>Data zakończenia IV kwartał – 30.10.2026</i> Etap VIII • Przyłącza techniczne • Instalacja gazowa • Kostka brukowa, ogrodzenie - z trzech stron (z tyłu oraz po bokach) • Rozliczenie VIII etap, którego szacunkowe koszty wynoszą 13% ogólnej kwoty przedsięwzięcia. <i>Data zakończenia II kwartał – 30.06.2027</i>
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Ustalona cena sprzedaży może ulec zmianie: 1. W przypadku zmiany przepisów prawa w zakresie zasad opodatkowania podatkiem od towarów i usług lub stawki podatku od towarów i usług, odnoszących się do ceny, przy czym: ○ w przypadku zmiany skutkującej wyższym obciążeniem podatkowym deweloper będzie uprawniony do proporcjonalnego podwyższenia ceny, a w razie skorzystania przez dewelopera z uprawnienia do podwyższenia ceny spowodowanego podwyższeniem stawki podatku od towarów i usług, nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej na zasadach określonych w tej umowie; ○ w przypadku zmiany skutkującej niższym obciążeniem podatkowym, deweloper proporcjonalnie obniży cenę. W powyższych przypadkach Deweloper zawiadomi Nabywcę o zmianie ceny i doręczy informację o zaktualizowanym harmonogramie płatności. W przypadku wzrostu ceny w następstwie stawki podatku od towarów i usług, Nabywcy przysługiwać będzie – w terminie 30 dni od dnia doręczenia mu zawiadomienia o wzroście ceny, nie później niż do dnia poprzedzającego dzień zawarcia Umowy Przeniesienia Własności, to jest nie później niż do dnia 31.12.2027 r. – prawo odstąpienia od Umowy.

	Uprawnienie Nabywcy do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej zawsze wygaśnie w terminie 30 dni od dnia doręczenia Nabywcy zawiadomienia o wzroście ceny.
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	Warunki odstąpienia określają art. 43, 44 i 45 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Art. 43 Ust. 1 Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5: 1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 i 36 ustawy; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2; 3) jeżeli deweloper nie doręczył, zgodnie z art. 21 lub art. 22, prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie wynikającym z tych umów; 7) w przypadku gdy deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1; 8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2; 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie; 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15; 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe. Ust. 2 . W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1–5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. Ust. 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. Ust. 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2

ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3.

Ust. 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.

Ust. 6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1.

Ust. 7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.

Ust. 8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

Art. 44.

1. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, za zapłatą oznaczonej sumy.

2. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.

3. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5.

4. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), zwanego dalej „Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym”, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.

Art. 45.

1. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

2. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

- 1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku 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; **Tak**
- 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 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 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: **nie dotyczy**

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; **Tak**
- 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; **Tak**
- 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; **Tak**
- 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: **Tak**
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym; **Tak**
- 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; **dostępne po zakończeniu inwestycji**
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu; **dostępne po zakończeniu inwestycji**
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku 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; **Tak**
 - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje. **nie dotyczy**

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	S4 – 790 000 zł (słownie: <i>siedemset dziewięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100</i>) brutto S5 – 750 000 zł (słownie: <i>siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100</i>) brutto S6 – 790 000 zł (słownie: <i>siedemset dziewięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100</i>) brutto	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	S4 – 134,17 m² S5 – 128,61 m² S6 – 134,17 m²	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	S4 – 5 888,05 zł (słownie: <i>pięć tysięcy osiemset osiemdziesiąt osiem złotych 05/100</i>) brutto S5 – 5 831,58 zł (słownie: <i>pięć tysięcy osiemset trzydzieści jeden złotych 58/100</i>) brutto S6 – 5 888,05 zł (słownie: <i>pięć tysięcy osiemset osiemdziesiąt osiem złotych 05/100</i>) brutto	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Nie później niż 31.12.2027.	
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 Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	2
	Technologia wykonania	Pustak ceramiczny, 2 stropy
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	1. Konstrukcja budynku • płyta fundamentowa żelbetowa • ściany zewnętrzne z pustaków ceramicznych • dwa stropy żelbetowe monolityczne (dwa pełne piętra) • schody żelbetowe • więźba dachowa drewniana, impregnowana 2. Ściany • ściany zewnętrzne parteru i piętra z pustaków ceramicznych • ściany wewnętrzne konstrukcyjne z pustaków ceramicznych • ściany działowe z bloczków komórkowych • trzon kominowy do podłączenia kominka oraz wentylacji 3. Tynki • docieplenie styropianem 15cm grafit lub 20cm biały • cokół: tynk żywiczny

		4. Dach • dach kryty dachówką betonową Braas • rynny i rury spustowe: plastikowe • parapety zewnętrzne: blacha stalowa • poddasze nieużytkowe (strop): ocieplenie wełną 20–25 cm, w zależności od współczynnika przenikania ciepła 5. Stolarka • okna PCV trzyszybowe, bez parapetów wewnętrznych • drzwi wejściowe z zamkiem antywłamaniowym • bez drzwi wewnętrznych • drzwi garażowe segmentowe z napędem 6. Wykończenia wewnętrzne • tynki cementowo-wapienne • posadzka cementowa zatarta na gładko 7. Instalacje • wewnętrzna instalacja wodno-kanalizacyjna z rozprawdzeniem i podejściami do przyborów sanitarnych (bez montażu osprzętu) • instalacja c.o. rozprawdzenie i przygotowanie do montażu pompy ciepła lub pieca gazowego • ogrzewanie podłogowe w całym budynku • instalacja elektryczna bez osprzętu (do 100 punktów) • instalacja antenowa bez osprzętu 8. Przyłącza • gazowe • elektryczne • kanalizacyjne do zbiornika bezodpływowego (szamba) • wodne ze studni (ujęcia własnego) 9. Zagospodarowanie terenu: • Ogrodzenie panelowe między domami i z tyłu (z trzech stron). • Podjazd oraz dojazd do domu utwardzone kostką brukową betonową. • Wyrównanie terenu na działce.
	Liczba lokali w budynku	Nie dotyczy
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	1
	Dostępne media w budynku	Gazowe doziemne, energetyczne, zbiornik bezodpływowy, studnia głębinowa.
	Dostęp do drogi publicznej	120/53 – udziały w drodze dojazdowej.

Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Trzy budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie szeregowym oznaczone jako S4, S5, S6.
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Zgodnie z projektem budowlanym
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	31.12.2027
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy

Podpis dewelopera albo osoby 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 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.