

Przedsiębiorstwo Robót Instalacyjno - Budowlanych

“INSTALBUD” Antoni Makaruk

ul. Farfak 2, 21-400 Łuków

PROSPEKT INFORMACYJNY

inwestycji pn.:

„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego – Budynek „B”

w Łukowie przy ul. Farfak”



Łuków, 01.04.2025r

Data sporządzenia prospektu:	01.04.2025
------------------------------	------------

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Przedsiębiorstwo Robót Instalacyjno - Budowlanych “INSTALBUD” Antoni Makaruk Forma prawna: Osoba fizyczna Wpis do CEiDG nr 1512 dane identyfikacyjne (nazwa, forma prawna, nr KRS lub nr wpisu do CEiDG)	
Adres	ul. Farfak 2, 21-400 Łuków (adres lokalu przedsiębiorstwa)	
Nr NIP i REGON	(NIP) 825-000-17-95	(REGON) 710049956
Nr telefonu	/25/ 798-49-54	
Adres poczty elektronicznej	instalbudlukow@wp.pl	
Nr faksu	-----	
Adres strony internetowej dewelopera	www.instalbud-lukow.pl	

I. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	21-400 Łuków, ul. Farfak 2A, dz. nr ew. 11268
Data rozpoczęcia	29.03.2021r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	08.03.2023r.

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	----- -----
Data rozpoczęcia	-----
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	-----
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE	
Adres	21-400 Łuków, ul. Farfak 2A, dz. nr ew. 11268
Data rozpoczęcia	29.03.2021r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	08.03.2023r.
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie

II. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU	
Adres i nr działki ewidencyjnej ¹	21-400 Łuków, ul. Farfak, dz. ew. nr 11269
Numer księgi wieczystej	LU1U/00081661/1
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Bank Spółdzielczy Biała Podlaska – Hipoteka 10 500 000,00zł
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	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości): Obiekty istniejące położone w sąsiedztwie inwestycji: - Dworzec kolejowy PKP znajdujący się przy ul. Dworcowej oraz tory kolejowe w odległości ok. 200m od inwestycji.

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

² W szczególności imię i nazwisko albo nazwa (firma) właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

³ W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Nie został uchwalony.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała nr VIII/73/2019 Rady Miasta Łuków z dnia 20 maja 2019 r. https://umlukow.bip.lubelskie.pl/upload/pliki//3Uchwała.pdf
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy
	Inne	Część działki nr 11269 znajduje się w terenie przeznaczonym na utrzymanie i realizację drogi publicznej klasy drogi zbiorczej KDZ2, drogi publicznej klasy drogi lokalnej KDL4 oraz drogi publicznej klasy drogi dojazdowej KDD12.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Oznaczenie: 1MW Przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Oznaczenie: 2U Teren przeznaczony na zabudowę usługową.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Udział powierzchni zabudowy do 70% powierzchni działki.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 4,9.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Udział powierzchni zabudowy do 70% powierzchni działki
	Maksymalna wysokość zabudowy	Wysokość zabudowy: a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych: - do 25,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu, - ilość kondygnacji: do 6 nadziemnych, - dopuszcza się podpiwniczenie.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 15% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej.

	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: 1) w zakresie ochrony środowiska: a) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, b) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia MW jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, c) teren nie wymieniony w lit. b) nie wymaga ochrony przed hałasem, nie ustala się dla niego dopuszczalnych poziomów hałasu, d) dla poszczególnych terenów obowiązuje zagospodarowanie w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu w terenach sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, e) istniejące i projektowane zagospodarowanie terenu w zakresie emisji wibracji, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, f) ustala się zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków i odpadów technologicznych do wód powierzchniowych, podziemnych i do ziemi; obowiązuje zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, odwodnienie placu i odprowadzenie ścieków i wód skażonych g) nakazuje się stosowanie najlepszych dostępnych rozwiązań technicznych i technologicznych eliminujących zagrożenia dla środowiska gruntowo-wodnego i zdrowia ludzi.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią
	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	Brak
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa komunikacyjna terenu z drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDZ2 (ul. Farfak)

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	1) zaopatrzenia w wodę poprzez: a) sieć wodociągową, w tym również do celów przeciwpożarowych, ze stacji uzdatniania wody zlokalizowanej przy ul. Partyzantów, b) obowiązek docelowego wyposażenia wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w przyłączy wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania, c) zapewnienie możliwości konserwacji, modernizacji i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz rozbudowy sieci w oparciu o systemy istniejące; 2) odprowadzania i oczyszczania ścieków poprzez: a) odprowadzenie ścieków bytowo-komunalnych siecią kanalizacji bytowo-komunalnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej przy ul. Prusa, b) obowiązek wyposażenia wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w przyłączy kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków bytowo-komunalnych, c) zapewnienie odprowadzania ścieków w sposób nie powodujący zagrożenia dla jakości wód podziemnych, d) zapewnienie możliwości konserwacji, remontów i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz rozbudowy sieci w oparciu o systemy istniejące; 3) odprowadzenia wód opadowych poprzez: a) zagospodarowanie wód opadowych na terenie własnej działki lub odprowadzenie systemem kanalizacji deszczowej do rzeki Krzyny Południowej, b) obowiązek oczyszczenia ścieków deszczowych wprowadzanych do rzeki Krzyny Południowej, c) wyposażenie w urządzenia podczyszczające na punktowych wylotach zrzutów do gruntu wód opadowych z nawierzchni utwardzonych o powierzchni powyżej 400 m² związanych z ruchem lub postojem samochodów oraz z usługami, d) realizację odwodnienia z nawierzchni utwardzonych o powierzchni powyżej 1000 m² związanych z ruchem lub postojem samochodów oraz z usługami, w sposób zapewniający oczyszczenie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.
--	---	--

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	3. Ustala się przeznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określanego dalej jako teren o symbolu przeznaczenia MW: 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi (m.in. handel, rzemiosło, usługi komercyjne, usługi użyteczności publicznej, usługi nieuciążliwe i inne) wyłącznie w formie lokali usługowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych; 3) na terenie wymienionym w ust. 3, ustala się: a) realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych, b) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej, dojazdów, obiektów garażowych, miejsc do parkowania, placów zabaw i innych niezbędnych dla funkcjonowania terenu; c) zakaz lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt 1) i 2), usług uciążliwych oraz obiektów i urządzeń uciążliwych, usług motoryzacyjnych w tym stacji diagnostycznych, myjni i stacji autogazu. 4. Ustala się przeznaczenie terenu zabudowy usługowej określanego dalej jako teren o symbolu przeznaczenia U: 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa (m.in. handel, rzemiosło, usługi komercyjne, usługi nieuciążliwe, usługi motoryzacyjne, w tym stacje diagnostyczne, myjni i stacje autogazu oraz inne nie powodujące negatywnego oddziaływania); 2) przeznaczenie dopuszczalne: realizacja zaplecza technicznego (w tym z funkcją administracyjno-socjalną) i infrastruktury; 3) na terenie wymienionym w ust. 4, ustala się: a) realizację budynków usługowych, b) dopuszcza się realizację zaplecza technicznego i infrastruktury technicznej, obiektów garażowych, budynków gospodarczych, infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, miejsc parkingowych, zieleni urządzonej i izolacyjnej, a także innych niezbędnych dla funkcjonowania terenu; c) zakaz lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt 1) i 2), usług uciążliwych, obiektów i urządzeń uciążliwych oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Od strony północnej teren niezabudowany oznaczony P, EN – Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów; Elektroenergetyka.
	Maksymalna intensywność zabudowy	1MW – 4,9 2U – 2,8

	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	1MW 0,01 – 4,9 2U 0,01 – 2,8
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	70%
	Maksymalna wysokość zabudowy	1) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: - do 25,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu, 2) dla budynków gospodarczych (garażowych): - do 5,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu, 3) dla budynków usługowych: - do 15,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu 4) dla pozostałych budynków i obiektów: - do 6,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	1MW - 15% 2U – 20%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1) 1 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej; 2) 1 miejsca do parkowania na 50 m ² powierzchni użytkowej w lokalach usługowych, z koniecznością zapewnienia stanowisk parkingowych dla samochodów dostawczych
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	-----
	forma architektoniczna	-----
	usytuowanie linii zabudowy	-----
	intensywność wykorzystania terenu	-----
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	-----
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	-----
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	-----

	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	-----
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	-----
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	-----
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	-----
	nadziemna intensywność zabudowy	-----
	wysokość zabudowy	-----
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	-----
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	-----
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	-----
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	-----
	miejscowych planach odbudowy	-----
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	-----
	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 o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach

	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	TAK	
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	TAK	
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone		NIE
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 598/2020 z dnia 29 lipca 2020r, decyzja nr 601/2022r z dnia 24.10.2022, decyzja nr 404/2024 z dnia 31.05.2024r wydane przez Starostę Łukowskiego.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, 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	Termin rozpoczęcia prac budowlanych 01.06.2024r	Termin zakończenia prac budowlanych 30.10.2025r
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków - 1	Przedmiotowa inwestycja dotyczy jednego budynku oznaczonego jako budynek „B”. Wykonane zostaną 54 lokale mieszkalne, garaż podziemny na 45 miejsc postojowych, 9 miejsc postojowych naziemnych.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	min. odstęp pomiędzy budynkami (w świetle ścian) w części nadziemnej nie mniej niż 15m.

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 9836:1997. 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 to powierzchnia, którą zajmowałyby nie będzie uwzględniana przy ustalaniu powierzchni Budynku. Pomiarów i obliczeń powierzchni dokonuje się z dokładnością do 0,01 m2 (jednej setnej metra kwadratowego).	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne - 40% Kredyt – 60%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Bank Spółdzielczy Biała Podlaska
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,45 %
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Deweloper oświadcza, że zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 1) Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. zapewnia środek ochrony w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla Dewelopera przez Bank Spółdzielczy Biała Podlaska, na podstawie zawartej w dniu 02.09.2024r pomiędzy Bankiem Spółdzielczym Biała Podlaska a Deweloperem Umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego dla dewelopera (zwanego dalej „Rachunkiem” lub „OMRP”). Środki wpłacone przez Nabywców na OMRP mogą zostać wykorzystane przez Dewelopera wyłącznie na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w umowie deweloperskiej. Bank ewidencjonuje wpłaty dokonane na OMRP i wypłaty z OMRP odrębnie dla każdego Nabywcy, na przypisanym odrębnie dla każdego Nabywcy subkoncie, posiadającym indywidualny numer nadany dla takiego Nabywcy. Na pisemny wniosek Nabywcy, Bank Spółdzielczy Biała Podlaska przekaze Nabywcy informację dotyczącą wpłat i wypłat zaewidencjonowanych na przypisanym do niego indywidualnym subconcie Nabywcy. Dyspozycja wypłaty środków pieniężnych zgromadzonych na OMRP będzie realizowana po stwierdzeniu przez Bank Spółdzielczy Biała Podlaska zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego, zgodnie z Umową Deweloperską i harmonogramem Przedsięwzięcia deweloperskiego. Weryfikacja zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego dokonywana jest przez Bank prowadzący OMRP na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczonego przez Bank Project Monitora działającego poprzez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane. Wpłata środków z OMRP następuje na podstawie dyspozycji Dewelopera, przy czym każda dyspozycja podlega kontroli i zatwierdzeniu pod względem rzeczowym i finansowym. Zatwierdzenie dyspozycji pod względem rzeczowym i finansowym następuje po przeprowadzeniu kontroli dyspozycji wypłaty Dewelopera oraz załączonych do niego dokumentów przez Project Monitora działającego w imieniu Banku. Po uzyskaniu przez Dewelopera ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku i potwierdzeniu powyższej okoliczności przez Projekt Monitora dyspozycje wypłaty środków nie będą podlegały kontroli pod kątem rzeczowym i finansowym. Wpłata środków następuje poprzez wypłaty z subkont nabywców zgodnie z mechanizmem wskazanym w Regulaminie prowadzenia mieszkaniowego rachunku powierniczego dla dewelopera, zgodnie z którym po zatwierdzeniu każdego kolejnego etapu Przedsięwzięcia deweloperskiego z subkonta każdego z nabywców możliwa jest wypłata do kwoty stanowiącej taki procent ceny ustalonej przez Dewelopera i nabywcę w umowie deweloperskiej, jaki odpowiada łącznemu procentowemu udziałowi potwierdzonych etapów w kosztach Przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w Harmonogramie Przedsięwzięcia deweloperskiego i na pozostałych warunkach w tym regulaminie wskazanych.	

Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy		Bank Spółdzielczy w Białej Podlaskiej, ul. Kolejowa 5, 21-500 Biała Podlaska		
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap realizacji inwestycji od 01.06.2024 do 30.10.2025	Opis etapu inwestycji	Udział kosztów etapu w ogólnych kosztach inwestycji	
	Etap 1 (do 01.06.2024r)	Grunt / Projekt	22,00%	
	Etap 2 (do 30.08.2024r)	Roboty ziemne Roboty betonowe i zbrojarskie płyty fundamentowej. Ściany pionowe, poziome i słupy podziemia. Strop nad garażem. Izolacja ścian podziemia, odwodnienie.	17,00%	
	Etap 3 (do 30.03.2025r)	Stan surowy otwarty - Parter. Stan surowy otwarty - I - IV Piętro. Strop nad IV pięciem.	25,00%	
	Etap 4 (do 30.05.2025r)	Mur oporowy pochylni zjazdowej. Poszycie dachu. Ścianki działowe. Stolarka okienna. Stolarka drzwiowa zewnętrzna, brama garażowa. Balustrady klatek schodowych. Elewacja i obróbki blacharskie.	13,00%	
	Etap 5 (do 30.08.2025r)	Dźwig windowy. Instalacja wod-kan. i c.o. Instalacja elektryczna i teletechniczna. Tynki wewnętrzne. Wylewki betonowe.	13,00%	
	Etap 6 (do 30.10.2025r)	Wentylacja. Kotłownia gazowa. Posadzki z płytek gres. Malowanie ścian. Drzwi wewnętrzne wejściowe do mieszkań. Ścianki działowe balkonowe. Drogi wewnętrzne, parkingi, ciągi pieszce, zagospodarowanie terenu, wiaty smietnikowa.	10,00%	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Deweloper ma prawo do zmiany wysokości ceny całkowitej lub jej poszczególnych elementów określonych w umowie deweloperskiej według § 13 umowy deweloperskiej.			
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2,3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM				
Warunki. Na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2,3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	I. Prawo odstąpienia od Umowy deweloperskiej przez Nabywcę 1. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w terminie 30 (słownie: trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia: 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 jego załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy, tj. zmian, które zostały wprowadzone przez Dewelopera w treści prospektu informacyjnego lub w jego załącznikach w okresie pomiędzy doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami a zawarciem umowy deweloperskiej, a które w treści umowy zostały podkreślone wyraźnie w sposób jednoznaczny i widoczny, 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy 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, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy,

5) jeżeli prospekt informacyjny na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego.

2. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku:

1) nie przeniesienia na niego własności Lokalu w terminie do 30 sierpnia 2026r.

W takim przypadku przed skorzystaniem z prawa odstąpienia Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie własności Lokalu i dopiero po bezskutecznym upływie tego terminu jest uprawniony do wykonania prawa odstąpienia, przy czym odstąpienie od Umowy nie pozbawia go roszczenia o zapłatę kary umownej z tytułu opóźnienia w przeniesieniu własności Lokalu;

2) gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i w terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy, zgodnie z którym w przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego Deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana. W tym przypadku Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy po otrzymaniu od banku na podstawie art. 10 ust. 3 Ustawy zwrotu środków zgromadzonych na mieszkaniowym rachunku powierniczym, zgodnie z którym w przypadku gdy Deweloper w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego nie przedstawi bankowi, który wypowiedział umowę oświadczenia innego banku potwierdzającego, że rachunek na który mają być przekazane środki jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy, bank niezwłocznie zwraca nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku;

3) 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. W tym przypadku Nabywca może odstąpić od Umowy w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia;

4) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie, tj. w przypadku niepoinformowania Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o zawarciu z innym bankiem umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy i nieprzekazaniu mu w tym terminie oświadczenia banku, że rachunek, na który mają być przekazane środki jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy. W tym przypadku Nabywca może wykonać prawo odstąpienia po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o której mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy, tj. informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a) lub b) ustawy z dnia 10 czerwca 2016 roku o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, wobec banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy dla przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego dewelopera;

5) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w § 15 ust. 14 Umowy (art. 41 ust. 11 Ustawy);

6) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej, o którym mowa w § 15 ust. 18 Umowy (art. 41 ust. 15 Ustawy);

7) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe.

3. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku gdy:

1) powierzchnia Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej będzie różnić się od powierzchni określonej w Umowie o więcej niż 1,50 % (słownie: jeden i pół procent),

2) Cena ulegnie zwiększeniu na skutek zmiany stawki podatku VAT.

4. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę Nabywcy na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia wynikającego z Umowy deweloperskiej i jest złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie

	poświadczonym. 5. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, Umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. II. Prawo odstąpienia od Umowy deweloperskiej przez Dewelopera 1. Deweloper ma prawo odstąpienia od Umowy w przypadku: 1) niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub w wysokości wynikających z Umowy pomimo pisemnego wezwania Nabywcy do zapłaty zaległych płatności w terminie 30 (słownie: trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania do zapłaty, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej, 2) niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub do zawarcia Umowy przeniesienia własności Lokalu pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (słownie: sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. 2. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia wpisanego na rzecz Nabywcy na podstawie tejże Umowy i doręczyć ją Deweloperowi w terminie 7 (słownie: siedmiu) dni od dnia doręczenia mu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy. Nabywca wyraża zgodę na wykreślenie roszczenia z księgi wieczystej w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.
INNE INFORMACJE	
I. Informacja o: 1) o zgodzie banku 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.	
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 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) projektem budowlanym; 5) dokumentem potwierdzającym: zgodę banku 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.	
III. Informacja: Środki pieniężne zgromadzone w Banku Spółdzielczym w Białej Podlaskiej prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843). Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów: – ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Spółdzielczego w Białej Podlaskiej, – 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.

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.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego	 zł (słownie: złotych), stanowiąca łączną cenę nabycia praw wynikających z Umowy, w tym praw wynikających z umowy o podział nieruchomości wspólnej do korzystania, na którą składa się kwota netto (słownie:) oraz podatek VAT w kwocie (słownie:.....złotych).	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego	 m ²	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego	 zł/m ²	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	do dnia 30 sierpnia 2026r	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej albo 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	Nadziemne: 5 Podziemne: 1
	Technologia wykonania	Tradycyjna
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zgodnie z załącznikiem nr 6 (Standard prac wykończeniowych mieszkania i części wspólnej budynku oraz zagospodarowanie terenu)
	Liczba lokali w budynku	54 lokale mieszkalne
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	- 45 miejsc w garażu podziemnym, w tym 1 dla osoby niepełnosprawnej - 9 naziemnych miejsc postojowych
	Dostępne media w budynku	- instalacja wodna - kanalizacja sanitarna - centralne ogrzewanie - instalacja elektryczna - instalacje teletechniczne: - domofonowa - internetowa - RTV umożliwiające podłączenie wybranych dostawców
	Dostęp do drogi publicznej	Tak, bezpośrednio od ul. Farfak
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal mieszkalny oznaczony roboczym numerem (numer w DT) usytuowany jest na Kondygnacji nr (słownie: ...) Budynku B, którego układ i powierzchnia zostały określone w załączniku nr 2 do Prospektu informacyjnego (Rzut lokalu mieszkalnego).	

Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Standard prac wykończeniowych określony został w załączniku nr 6 do Prospektu informacyjnego. Powierzchnia użytkowa Lokalu i układ mieszkania określony został w załączniku nr 2 do prospektu informacyjnego (Rzut lokalu mieszkalnego)
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy
Cena 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

.....

Załączniki:

1. Wzór umowy deweloperskiej
 2. Rzut lokalu mieszkalnego
 3. Rzut kondygnacji 1 - 5
 4. Rzut kondygnacji -1 z usytuowaniem miejsc garażowych oraz komórek lokatorskich
 5. Plan zagospodarowania terenu inwestycji z zaznaczeniem miejsc postojowych
 6. Standard prac wykończeniowych mieszkania i części wspólnej budynku oraz zagospodarowanie terenu.
 7. Wstępny projekt podziału działki
-