Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego: **{Data (aktualna)}**

PROSPEKT INFORMACYJNY

"OSIEDLE PRZY LESIE" - zadanie inwestycyjne nr 2 przedsięwzięcia deweloperskiego - budowa budynku B

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	OSIEDLE PRZY LESIE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ KRS: 0001152880 Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)	
Adres	Siedziba firmy: ul. Grochowa 3 lok. U3, 15-423 Białystok Biuro sprzedaży: ul. Grochowa 3 lok. U3, 15-423 Białystok Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych	
Numer NIP i REGON	NIP: 5423495431	REGON: 540784673
Numer telefonu	+48 530 302 095	
Adres poczty elektronicznej	sprzedaz@konceptbud.pl	
Numer faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.konceptbuddevelopment.pl www.osiedle-przy-lesie.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)
Deweloper jest spółką celową, powołaną do realizacji przedmiotowej inwestycji. Z powyższej przyczyny spółka nie realizowała dotychczas przedsięwzięć deweloperskich.

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 i numer działki ewidencyjnej i obrębu	<u>Przed podziałem działek:</u> Teren inwestycji jest położony przy ul. Żwirowej w Wasilkowie (jednakże wzdłuż terenu inwestycji jest projektowana nowa ulica (2KD-L) stanowiąca przedłużenie ul. Żurawiej, dlatego często w dokumentach występuje ul. Żurawia jako adres działek inwestycji). obręb ewid. 0013 Wasilków, jedn. Ewid. 200213_4 Wasilków działki nr ewid. 334/234, 334/235, 334/236, 334/237. <u>Po podziale działek:</u> Zgodnie z decyzją AU.6831.35.2026.EBE z dnia 10.06.2026r. wydaną przez Burmistrza Wasilkowa zatwierdzającą projekt podziału nieruchomości. Decyzja stała się ostateczna w dniu 15.06.2026r. Teren inwestycji jest położony w Wasilkowie przy ul. Żurawiej, obręb 13, gmina Wasilków, powiat białostocki, województwo podlaskie, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki o numerach geodezyjnych 334/234, 334/237, 334/296, 334/297,334/298,334/299 i 334/300. I zadanie inwestycyjne polegające na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego A na działkach oznaczonych numerami 334/237 i 334/300. Decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej AR.6740.3.11.2025 z dnia 15.12.2025r. wydaną przez Starostę Powiatu Białostockiego (zmienioną decyzją Starosty Powiatu Białostockiego z dnia 15.05.2026r.) zatwierdzony został podział nieruchomości położonej w obrębie 0013 Wasilków jedn. ew. 200213_4 m. Wasilków, w tym m.in. działki nr geod. 334/237 na działki 334/292 o pow. 0,0012 ha - przeznaczoną pod drogę i 334/293 o pow. 0,2204 ha. II zadanie inwestycyjne polegające na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego B, na działkach oznaczonych numerami 334/234 i 334/296 Działki oznaczone numerami 334/297, 334/298, 334/299 wydzielone zostały jako droga wewnętrzna i wraz z działkami 334/237 i 334/300 stanowić będą część wspólną nieruchomości, na której znajdować się będzie budynek wielorodzinny A wybudowany w ramach I zadania inwestycyjnego.
Numer księgi wieczystej	BI1B/00319072/2 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Białymstoku IX Wydział Ksiąg Wieczystych.
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	<u>Dotyczy budynku B - II zadanie inwestycyjne:</u> Wzmianki w dziale IV: 1. DZ. KW. / BI1B / 36659 / 26 / 1 - 2026-09-22, 11:59:11 - WPIS HIPOTEKI UMOWNEJ 2. DZ. KW. / BI1B / 36659 / 26 / 2 - 2026-09-22, 11:59:11 - WPIS HIPOTEKI UMOWNEJ 3. DZ. KW. / BI1B / 36661 / 26 / 1 - 2026-09-22, 11:59:11 - WPIS ROSZCZENIA O USTANOWIENIE HIPOTEKI **1.** Hipoteka umowna do kwoty 15 000 000,00 zł. wpisana na I miejscu, ustanowiona na nieruchomości składającej się z działek o nr ewid.: 334/296 i 334/234, o łącznym obszarze 0,391 ha, położonej w miejscowości Wasilków, przy ulicy Żurawiej, które to działki zostaną odłączone – na podstawie wniosku wieczystoksięgowego w sprawie numer DZ.KW./BI1B/33364/26/1 z dnia 25.08.2026r.- z księgi wieczystej nr BI1B/00272809/6 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Białymstoku IX

<table>
<tr><td></td><td colspan="2">Wydział Ksiąg wieczystych, i dla których założona została księga wieczysta nr BI1B/00319072/2.
2. Hipoteka umowna do kwoty 750 000,00 zł. wpisana na II miejscu, ustanowiona na nieruchomości składającej się z działek o nr ewid.: 334/296 i 334/234, o łącznym obszarze 0,391 ha, położonej w miejscowości Wasilków, przy ulicy Żurawiej, które to działki zostaną odłączone – na podstawie wniosku wieczystoksięgowego w sprawie numer DZ.KW./BI1B/33364/26/1 z dnia 25.08.2026r.- z księgi wieczystej nr BI1B/00272809/6 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Białymstoku IX Wydział Ksiąg wieczystych, i dla których założona została księga wieczysta nr BI1B/00319072/2.</td></tr>
<tr><td>W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości</td><td colspan="2">Nie dotyczy</td></tr>
<tr><td>Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia</td><td colspan="2">Od strony północno – wschodniej teren inwestycji graniczy z istniejącym osiedlem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, odległość do najbliższego istniejącego budynku wynosi ok. 16,5m. Od strony południowo – wschodniej projektuje się drugi budynek objęty opracowaniem – budynek A, który w najbliższym miejscu znajduje się w odległości ok. 22,0m. Wzdłuż południowo – zachodniej granicy działki projektowana jest droga gminna 2 KD-L, za którą znajdują się niezabudowane nieużytki. Od strony północno – zachodniej znajdują się nieużytki.</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</td><td>Ramowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego</td><td rowspan="6">Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego: Uchwała Nr XXIX/257/20 Rady Miejskiej w Wasilkowie z dnia 24 września 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Wasilkowa (część osiedla „Lisia Góra”) - etap I, opublikowano w Dzienniku Urzędowym województwa podlaskiego dnia 14 października 2020 r. Poz. 4302.</td></tr>
<tr><td>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy</td></tr>
<tr><td>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego</td></tr>
<tr><td>Miejscowy plan rewitalizacji</td></tr>
<tr><td>Miejscowy plan odbudowy</td></tr>
<tr><td>Inne</td></tr>
<tr><td>Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</td><td>Przeznaczenie terenu</td><td>Działka o nr 334/234 znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 6MW, przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z zielenią urządzoną;
Działka o nr 334/235 znajduje się częściowo na terenie oznaczonym symbolem 6MW, przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz zielenią urządzoną, a częściowo na terenie oznaczonym symbolem 9KPJ, przeznaczonym pod ciąg pieszo-jezdny,
Działka o nr 334/236 znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 7MW, przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z zielenią urządzoną,
Działka o nr 334/237 znajduje się częściowo na terenie oznaczonym symbolem 7MW, przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z zielenią urządzoną, a częściowo na terenie oznaczonym symbolami 2KD-L i</td></tr>
</table>

		5KD-L, przeznaczonym pod drogi publiczne klasy lokalnej.
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,6 Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna wysokość budynków: 12 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego działki budowlanej: 40%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Znaczna część terenu inwestycji znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęć wody. Na obszarze tym obowiązują ustalenia uregulowane Rozporządzeniem Nr 13/2014 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 24 lipca 2014r. w sprawie ustanowienia strefo ochronnej komunalnych ujęć wód podziemnych i powierzchniowych dla Białegostoku w Jurowcach i Wasilkowie, zgodnie z którym projektowana inwestycja nie narusza jego przepisów i jest z nimi zgodna. Zgodnie z MPZP: § 7. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: 1) ustala się: a) zachowanie i ochronę cennych pod względem przyrodniczym i krajobrazowym egzemplarzy drzewostanu (tj. lip, klonów, dębów, wierzb, kasztanowców, jesionów, jarząbów) niekolidujących z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem, b) wykonanie co najmniej 1 nasadzenia za 1 wycięte drzewo w obrębie działki budowlanej lub terenu - nie dotyczy dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnych oraz terenów przeznaczonych pod parkingi publiczne, c) wprowadzenie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 8 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie (nie dotyczy parkingów podziemnych, wielopoziomowych, wbudowanych w budynkach oraz miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg), d) zaprojektowanie częściowych obniżeń terenu w formie niecek, kanałów itp., w celu zatrzymania wód opadowych, e) stosowanie rozwiązań technicznych umożliwiających regulację przepływu pomiędzy strukturami terenowymi, f) gospodarkę odpadami zgodnie z Wojewódzkim planem gospodarowania odpadami oraz przepisami prawa miejscowego, g) dopuszczalny poziom hałasu dla poszczególnych rodzajów terenów: - oznaczonych symbolem MW wskazuje się jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

		- w przypadku przeznaczenia terenu pod zabudowę usługową z zakresu oświaty - jak dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży h) zachowanie ukształtowania terenu, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b; 2) dopuszcza się: a) realizację zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej w formie dachów zielonych, b) niwelacje terenu w formie tarasowej w celu umożliwienia realizacji małowymiarowych boisk, urządzeń i obiektów sportu, rekreacji i wypoczynku c) stosowanie murów oporowych: - o maksymalnej wysokości 1 m, - jako obiektów związanych z prawidłowym funkcjonowaniem budynku, np. zjazd do garażu podziemnego; 3) zakazuje się: a) realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, b) realizacji zabudowy poza terenami wyznaczonymi do tego celu w ustaleniach szczegółowych, Dziennik Urzędowy Województwa Podlaskiego – 5 – Poz. 4302 c) przekraczania ustalonych przepisami odrębnymi standardów i norm jakości środowiska poza terenem objętym inwestycją, d) dokonywania zmian ukształtowania terenu, które powodowałyby zmianę rzędnej wysokościowej terenu o więcej niż 1 m w stosunku do rodzimego gruntu, za wyjątkiem niwelacji niezbędnych do realizacji inwestycji infrastrukturalnych, komunikacyjnych oraz z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b; 2. Obszar objęty planem znajduje się częściowo w strefie ochronnej komunalnych ujęć wód podziemnych i powierzchniowych dla Białegostoku w Jurowcach i Wasilkowie, w odniesieniu do której stosuje się przepisy dotyczące stref ochrony pośredniej zawarte w stosownym rozporządzeniu. 3. W celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, w tym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 218 - Pradolina rzeki Supraśl wraz z jego projektowanym obszarem ochronnym, należy uwzględnić zakazy i nakazy zawarte w przepisach szczególnych oraz decyzjach administracyjnych dotyczących strefy ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 218.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak (na obszarze objętym planem nie wskazuje się i nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią)
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak

	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Ustala się następujące minimalne wskaźniki obowiązującej liczby miejsc postojowych w granicach działki budowlanej, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie. Ustala się, że do powierzchni użytkowej służącej obliczeniu ilości miejsc postojowych, nie wlicza się powierzchni użytkowej komunikacji, zapleczy magazynowych, zapleczy socjalnych oraz powierzchni projektowanych miejsc postojowych wbudowanych. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych jako parkingi: 1) wbudowane w bryłę budynku, 2) realizowane na terenie, 3) podziemne, wyłącznie w sytuacji, gdy nie zostają zakłócone istniejące warunki wodne.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie: 1) zaopatrzenia w wodę: a) docelowo z systemu sieci wodociągowej, b) sieć wodociągową sytuować w pierwszej kolejności w liniach rozgraniczających dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnych, z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej infrastruktury, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych, c) do czasu realizacji systemu sieci wodociągowej dopuszcza się wykorzystanie własnych ujęć wodnych wyłącznie na terenie o symbolu 1U,P; 2) odprowadzenia ścieków sanitarnych: a) docelowo do systemu sieci kanalizacji sanitarnej, b) sieć kanalizacji sanitarnej lokalizować w pierwszej kolejności w liniach rozgraniczających dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnych, z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej infrastruktury, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych, c) zakazuje się budowy i użytkowania: - zbiorników szczelnych, - oczyszczalni ścieków; 3) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych: a) sieć kanalizacji deszczowej lokalizować w pierwszej kolejności w liniach rozgraniczających dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnych, z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej infrastruktury,

		zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych; b) dla terenów dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnych oraz parkingów i placów liczących powyżej 10 stanowisk postojowych - do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo do ziemi, pod warunkiem spełniania wymagań określonych w przepisach szczególnych, c) dla pozostałych terenów – w pierwszej kolejności do gruntu w granicach własnej działki, z uwzględnieniem § 7 ust. 1 pkt 1 lit. d-e, następnie do sieci kanalizacji deszczowej, d) przy wykorzystaniu zbiorników retencyjnych; 4) zaopatrzenia w gaz: a) z istniejących i projektowanych sieci gazowych lub źródeł indywidualnych, z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 3; b) sieć gazową lokalizować w pierwszej kolejności w liniach rozgraniczających dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnych, z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej infrastruktury, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych; 5) zaopatrzenia w ciepło z lokalnych lub indywidualnych źródeł, z zastosowaniem urządzeń o niskiej emisji zanieczyszczeń, z dopuszczeniem rozwiązań wykorzystujących energię elektryczną i odnawialną; 6) zaopatrzenia w energię elektryczną: a) z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych lub indywidualnych źródeł; b) realizowanie nowych linii elektroenergetycznych jako podziemnych, c) wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii w formie indywidualnych rozwiązań technicznych z wykorzystaniem promieniowania słonecznego, z zastrzeżeniem § 6 ust. 5; d) sieć elektroenergetyczną lokalizować w pierwszej kolejności w liniach rozgraniczających dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnych, z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej infrastruktury, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych; 7) realizacji i dostępu do sieci teletechnicznych i telekomunikacyjnych: a) z sieci przewodowych i bezprzewodowych, b) realizację przewodowych sieci teletechnicznych i telekomunikacyjnych wyłącznie jako podziemnych, z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej infrastruktury, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych, c) dopuszczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej z wyjątkiem masztów i wież wolno stojących (tj. nie umieszczanych na budynkach). 2. Dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę obiektów, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej w terenach

		innych niż tereny dróg publicznych pod warunkiem, że ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.
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	Przeznaczenie terenu	6MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 5.2ZP – zieleń urządzona 2KD-L – tereny ulic 9KPJ – ciągi pieszo-jezdne
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Dla 6MN: Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy powierzchni działki budowlanej: 2,6 Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy powierzchni działki budowlanej: 0,5 Dla 5.2ZP – brak Dla 2KD-L – brak Dla 9KPJ – brak
	Maksymalna wysokość zabudowy	Dla 6MN: maksymalną wysokość budynków 12 m Dla 5.2ZP – brak Dla 2KD-L – brak Dla 9KPJ – brak
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Dla 6MN - minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego działki budowlanej - 40% Dla 5.2ZP - minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego działki budowlanej - 70% Dla 2KD-L – nie ustala się Dla 9KPJ – nie ustala się
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dla 6MN - 1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie
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
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Brak
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Brak
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak
	decyzjach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak
	miejscowych planach odbudowy	Brak
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak
	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
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak
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

<table>
<tr><td>Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał</td><td colspan="2">Starosta Powiatu Białostockiego decyzją nr 1136 z dnia 7 lipca 2022 r., nr AR. 6740.2.13.10.2022, zatwierdził projekt zagospodarowania działki oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielił spółce Elmont Sp. z o.o. pozwolenia na budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych A i B z garażami podziemnymi, tj. budynek A o pow. zabudowy – 1 5544,30 m2, kubaturze – 27 016,00 m3
Budynek B o pow. zabudowy – 1 557,70 m2, kubaturze – 25 884,50 m3
Oraz doziemną instalacją oświetlenia terenu, doziemną instalacją kanalizacji deszczowej i doziemną kanalizacji sanitarnej na działkach nr ew. 334/236, 334/237, 334/234, 334/235 położonych przy ul. Żwirowej w Wasilkowie, obręb ew. 0013 Wasilków. Decyzja stała się ostateczna w dniu 29 lipca 2022 r.
Starosta Powiatu Białostockiego decyzją z dnia 28 maja 2025 r., nr AR.6740.4.109.2025 orzekł przenieść na rzecz Osiedle Przy Lesie sp. z o.o. decyzję Starosty Powiatu Białostockiego z dnia 7 lipca 2022 r., AR. 6740.2.13.10.2022. Decyzja stała się ostateczna w dniu 30 maja 2025 r.</td></tr>
<tr><td>Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku</td><td colspan="2">nie dotyczy</td></tr>
<tr><td>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</td><td colspan="2">nie dotyczy</td></tr>
<tr><td>Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego</td><td colspan="2">nie dotyczy</td></tr>
<tr><td>Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych</td><td colspan="2">Budynek B – II zadanie Inwestycyjne:

01.07.2026 r. - termin rozpoczęcia prac budowlanych

31.12.2027 r. - planowany termin zakończenia prac budowlanych</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego</td><td>Liczba budynków</td><td>Przedsięwzięcie deweloperskie – 2 Budynki
I zadanie inwestycyjne – 1 budynek
II zadanie inwestycyjne – 1 budynek</td></tr>
<tr><td>Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)</td><td>Od strony północno - wschodniej teren inwestycji graniczy z istniejącym osiedlem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, odległość do najbliższego istniejącego budynku wynosi: budynek A – 16,8 m; budynek B – 16,5 m. Od strony południowo – wschodniej przebiega istniejąca ulica Krucza, za którą znajduje się teren niezabudowany. Wzdłuż południowo – zachodniej granicy działki projektowana jest droga gminna 2 KD-L, za którą znajdują się niezabudowane nieużytki. Od strony północno – zachodniej znajdują się nieużytki.
Od strony południowo – wschodniej projektuje się drugi budynek objęty opracowaniem – budynek A, który w najbliższym miejscu znajduje się w odległości ok. 22,0 m. od budynku B.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td>Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</td><td colspan="2">PN-ISO 9836:2022-07</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</td><td>Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne</td><td>Budynek B - II zadanie inwestycyjne:
Środki własne (25 %) oraz kredyt obrotowy deweloperski (75%).
1) Umowa nr 47/2026/BK o kredyt obrotowy w rachunku kredytowym z dnia 16.09.2026r. - Hipoteka umowna do kwoty 15 000 000,00 zł. wpisana na I miejscu.
2) Umowa nr 48/2026/BK o kredyt rewolwingowy z dnia 16.09.2026r. - Hipoteka umowna do kwoty 750 000,00 zł. wpisana na II miejscu.</td></tr>
<tr><td>W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)</td><td>Budynek B - II zadanie inwestycyjne:
Bank Spółdzielczy w Białymstoku (REGON 000493563, NIP 5420305140, KRS 0000009704), ul. Zamenhofa 4, 15-435 Białystok, I oddział w Białymstoku</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Środki ochrony nabywców</td><td>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy</td><td>~~Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy~~</td></tr>
<tr><td>Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny</td><td>0,45 %</td></tr>
<tr><td>Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy</td><td colspan="2">1. Deweloper oświadcza, że zapewnił Nabywcy otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy – zwany dalej „rachunkiem powierniczym”, prowadzony na podstawie umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego zawartej dnia 12.08.2026r. Bank Spółdzielczy w Białymstoku, ul. L. Zamenhofa 4, 15 – 435 Białystok, NIP 542-030-51-40, REGON 000493563, KRS 0000009704.
2. Deweloper oświadcza, że z powyższej Umowy rachunku powierniczego wynika między innymi, że:
a. wpłaty na rachunek powierniczy mogą być dokonywane tylko w związku z realizacją umów deweloperskich i być przeznaczone jedynie na realizacje przedsięwzięcia deweloperskiego,
b. Deweloper i Nabywca nie posiadają uprawień do dysponowania środkami zgromadzonymi na rachunku powierniczym, za wyjątkiem sytuacji wskazanych wyraźnie w Umowie rachunku powierniczego,
c. wypłaty z rachunku powierniczego rozliczane są indywidualnie dla każdego Nabywcy,
d. wypłaty z rachunku powierniczego na rzecz Dewelopera dokonywane będą po stwierdzeniu przez Bank wykonania danego etapu w wysokości stanowiącej iloczyn procentowego udziału danego etapu w całym przedsięwzięciu deweloperskim i ceny określonej w umowie deweloperskiej,
e. koszty należne Bankowi związane z prowadzeniem rachunku powierniczego ponosi Deweloper,
f. w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez jedną z jej stron, na warunkach określonych w umowie deweloperskiej, Bank wypłaca Nabywcy środki zgromadzone na rachunku powierniczym, niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej,
g. w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez jedną ze stron, na warunkach innych niż określone w umowie deweloperskiej, strony składają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku powierniczym, a Bank niezwłocznie po ich otrzymaniu wypłaca środki pieniężne,
h. warunkiem wypłaty środków w przypadkach określonych jest przedłożenie dokumentu potwierdzającego rozwiązanie umowy deweloperskiej bądź utraty przez nią mocy obowiązującej z innych przyczyn, podpisanego przez Dewelopera oraz Nabywcę (z notarialnie poświadczonym podpisem Nabywcy), określającego (obligatoryjnie) kwotę podlegającą zwrotowi oraz nr rachunku</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td>Nabywcy, na który należy przelać kwotę lub zawierającego pokwitowanie przez Nabywcę odbioru podlegającej zwrotowi kwoty,
i. środki pieniężne zgromadzone na rachunku powierniczym są nieoprocentowane.</td></tr>
<tr><td>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</td><td>Bank Spółdzielczy w Białymstoku, ul. L. Zamenhofa 4, 15 - 435 Białystok NIP 542-030-51-40, REGON 000493563, KRS 0000009704, umowa o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego z dnia 12.08.2026r.</td></tr>
<tr><td>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</td><td>Etapy realizacji inwestycji Budynek B – II zadanie inwestycyjne:

Etap, zakres robót, udział procentowy, termin:
<table>
<tr><td>Etap I</td><td>Zakup działki, dokumentacja techniczna, ogrodzenie budowy.
10% Stanu zero: wykopy, fundamenty, ściany piwnic, strop nad garażem.</td><td>20,00%</td><td>31.07.2026</td></tr>
<tr><td>Etap II</td><td>50% Stanu zero: wykopy, fundamenty, ściany piwnic, strop nad garażem.</td><td>15,10%</td><td>30.09.2026</td></tr>
<tr><td>Etap III</td><td>100% Stanu zero: wykop, fundamenty, ściany piwnic, strop nad garażem.
Stan surowy - I etap, ściany nośne i słupy oraz strop nad parterem.</td><td>15,73%</td><td>31.12.2026</td></tr>
<tr><td>Etap IV</td><td>Stan surowy - I etap, ściany nośne i słupy oraz strop nad I piętrem i II piętrem.</td><td>12,65%</td><td>28.02.2027</td></tr>
<tr><td>Etap V</td><td>Stan surowy - II etap, ściany nośne i słupy oraz strop nad III i IV piętrem.</td><td>13,40%</td><td>31.05.2027</td></tr>
<tr><td>Etap VI</td><td>Stolarka okienna, pokrycie dachu, roboty murowe, instalacje wewnętrzne (elektryczne, teletechniczne).
50% Etapu I - ocieplenie budynku, tynki wewnętrzne, instalacje wewnętrzne (sanitarne i centralnego ogrzewania), posadzki.</td><td>13,12%</td><td>31.07.2027</td></tr>
<tr><td>Etap VII</td><td>50% Etapu II - ocieplenie budynku, tynki wewnętrzne, instalacje wewnętrzne (sanitarne i centralnego ogrzewania), posadzki.
Elewacja budynku, zagospodarowanie terenu, winda, instalacje wewnętrzne (montaż osprzętu i urządzeń), wykończenie części wspólnych.</td><td>10,00%</td><td>31.12.2027</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji</td><td>Możliwość zmiany ceny następujących przypadkach:
W przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa odnośnie wysokości stawek podatku od towarów i usług w trakcie obowiązywania umowy, cena ustalona w umowie ulegnie odpowiedniej zmianie z tego wynikającej.
Strony indywidualnie i po negocjacjach uzgadniają, iż powierzchnia lokalu mieszkalnego może ulec zmianie z innych przyczyn niż zmiany standardu wykończenia lub posadowienia ścian do 2,0 % względem powierzchni projektowej, a zmiana taka (liczona niezależnie od zmian wynikających ze zmiany standardu lub posadowienia ścian) nie będzie uważana za wadę przedmiotu świadczenia. W takim przypadku cena ulega zmianie proporcjonalnie do zmiany powierzchni lokalu mieszkalnego wynikającej z innych przyczyn niż zmiana standardu wykończenia lub posadowienia ścian.</td></tr>
</table>

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ, O KTÓREJ MOWA W USTAWIE Z DNIA 20 MAJA 2021 ROKU O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ O DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM (Dz. U. Z 2021 R., POZ. 1177)	
Należy opisać, na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej	Zgodnie ze wzorem Umowy Deweloperskiej stanowiącym załącznik do Prospektu Informacyjnego: 1. Nabywca - w terminie 30 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy - może od niej odstąpić:---------- --1) jeżeli umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej,---------- --2) jeżeli informacje zawarte w niniejszej umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej,---------- 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy Deweloperskiej prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, ---------- --4) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w jego załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu jej podpisania,----------5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do niniejszej umowy.----------2. Nabywca może odstąpić od niniejszej umowy także w przypadku nie zawarcia przez Spółkę umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności w terminie określonym w §5 powyżej, po uprzednim wyznaczeniu Spółce dodatkowego 120-dniowego terminu do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności i jego bezskutecznym upływie.----------3. Nabywca może odstąpić od niniejszej umowy w terminie 30 dni od daty otrzymania informacji o wzroście ceny w przypadku, o którym mowa w §3 ust. 7.--4. W przypadku odstąpienia przez Nabywcę od niniejszej umowy z przyczyn określonych w ust. 4 powyżej, zwrot kwot wpłaconych tytułem ceny lub jej części nastąpi w terminie do 30 dni od daty doręczenia Spółce oświadczenia zawierającego wskazanie rachunku bankowego, na który należy zwrócić środki.-----5. Stosownie do art. 43 ust. 1 pkt. 7, 8, 9, 11 i 12 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym Nabywca ma również prawo do odstąpienia od niniejszej umowy:----------1) po zwrocie przez Bank Nabywcy środków wpłaconych przez Nabywcę na Rachunek Powierniczy - w przypadku gdy po wypowiedzeniu umowy Rachunku Powierniczego przez Bank, Deweloper nie zawrze z innym bankiem umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego oraz nie przedstawi dotychczasowemu Bankowi, w terminie 60 dni od dnia tego wypowiedzenia, oświadczenia innego banku potwierdzającego, że nowy rachunek, na który mają być przekazane środki znajdujące się na dotychczasowym Rachunku Powierniczym, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym, lub----------2) po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunków gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit a lub b ustawy z dnia 10 czerwca 2016r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, wobec banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy i niepoinformowania Nabywcy, na papierze lub innym trwałym nośniku w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem, o dokonanej zmianie wraz z oświadczeniem tego innego banku, że nowy rachunek, na który mają być przekazane środki znajdujące się na dotychczasowym rachunku, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym,----------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 Deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia,----------4) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy,-----5) stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii istnienia wady istotnej,----------6) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. ----------6. Spółka może odstąpić od niniejszej umowy w następujących przypadkach:--------1) braku zapłaty przez Nabywcę którejkolwiek z części ceny w terminie lub wysokości określonej w niniejszej 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,----------2) niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu lub podpisania umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.----------7. Zgodnie z art. 45 ust. 1 i 2 Ustawy deweloperskiej:----------1) oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej objętej niniejszym aktem jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o wybudowanie budynku oraz ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie własności tego lokalu (roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości) i jest złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym,----------2) w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej objętej niniejszym aktem przez Spółkę, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o wybudowanie budynku oraz ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie własności tego lokalu (roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości).----------

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:
   - **a)** Promesa wyrażenia zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu z księgi wieczystej KW nr BI1B/00272809/6. - dotyczy Budynek A - I zadanie inwestycyjne.
   - **b)** Promesa wydania zaświadczenia zawierającego zgodę na zwolnienie hipoteki nr BS/KR-41/25/2026 z dnia 17.09.2026r.- dotyczy Budynku B - II zadanie inwestycyjne.
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:
   - **a)** Promesa wyrażenia zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu z księgi wieczystej KW nr BI1B/00272809/6. - dotyczy Budynek A - I zadanie inwestycyjne.

   Zezwolenie na bezobciążeniowe odłączenie części nieruchomości z dnia 17.08.2026r. - Bank zezwala na wykreślenie powyższej hipoteki wraz ze wszystkimi odnoszącymi się do niej wpisami dodatkowymi dla następujących działek gruntu:
   - 334/296 o powierzchni 0,1731 ha, powstałej z podziału działki o numerze 334/235;

- 334/234 o powierzchni 0,2179 ha;

i przeniesienie ich do nowozakładanej księgi wieczystej - BI1B/00319072/2. Dotyczy Budynek B - II zadanie inwestycyjne.

b) Promesa wydania zaświadczenia zawierającego zgodę na zwolnienie hipoteki nr BS/KR-41/25/2026 z dnia 17.09.2026r.- dotyczy Budynku B - II zadanie inwestycyjne.

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;
3) pozwoleniem na budowę;
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;

Możliwość zapoznania się z w/w dokumentami jest w godzinach od 8:00 do 16:00 w biurze sprzedaży przy ul. Grochowa 3 lok. U3, Białystok.

III. Informacja:
Środki pieniężne zgromadzone w banku Bank Spółdzielczy w Białymstoku, ul. L. Zamenhofa 4, 15 – 435 Białystok, NIP 542-030-51-40, REGON 000493563, KRS 0000009704 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 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:
a) ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec banku Bank Spółdzielczy w Białymstoku, ul. L. Zamenhofa 4, 15 – 435 Białystok, NIP 542-030-51-40, REGON 000493563, KRS 0000009704,
b) 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,
c) 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,
d) podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
e) wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
f) 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 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177).

Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	**{Zestawienie kupowanych nieruchomości z cenami (tabela)}** **Cena lokalu nr {Nr nieruchomości} - {Cena głównej nieruchomości} zł -** (iloczyn powierzchni użytkowej i ceny m^2)	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	{Powierzchnia nieruchomości (projektowa, potem po inwentaryzacji)} m^2	
Cena m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	{Cena m^2 nieruchomości} zł	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nie- ruchomości 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	Budynek B – II zadanie Inwestycyjne: Przeniesienie na rzecz Nabywcy prawa własności lokalu wraz z prawami związanymi z jego własnością nastąpi po wpłacie całej ceny, jednak nie później niż do dnia 31.07.2028r.	
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	Czterokondygnacyjny budynek mieszkalny wielorodzinny z garażami podziemnymi.
	Technologia wykonania	Konstrukcję budynku stanowią stropy żelbetowe monolityczne oparte na ścianach nośnych murowanych zwieńczonych żelbetonowymi wieńcami, ścianach nośnych oraz słupach żelbetonowych. Płyty stropowe monolityczne żelbetowe. Płyta stropowa nad ostatnią kondygnacją tworzy stropodach budynku. Spadki zostaną osiągnięte przy użyciu schodkowo układanego styropianu. budynek posadowiono na ławach i stropach żelbetowych. Sztywność przestrzenną budynku zapewnia układ ścian konstrukcyjnych usztywnionych trzpieniami żelbetowymi, stropy wylewane, wieńce żelbetowe obiegające ściany nośne oraz belki obwodowe stanowiące jednocześnie nadproże. (zgodnie z projektem budowlanym)
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Standard prac wykończeniowych opisany w Załączniku 1a do niniejszego prospektu
	Liczba lokali w budynku	Budynek B – 74 mieszkań
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	Garaż podziemny A: - 41 szt., Garaż podziemny B: - 44 szt., Miejsca postojowe na dziedzińcu: - 3 szt., Miejsca postojowe w pasie drogowym 2KD-L - 24 szt.
	Dostępne media w budynku	1. Instalacja wodociągowa – przyłącze wodociągowe

<table>
<tr><td rowspan="2"></td><td></td><td>2. Instalacja grzewcza centralnego ogrzewania – czynnik grzejny do instalacji dostarczony będzie z kotłowni gazowej . Kotłownia będzie pracowała na potrzeby grzewcze centralnego ogrzewania i przygotowania c.w.u mieszkań.
3. Instalacja kanalizacji sanitarnej – przyłącze kanalizacyjne (według oddzielnego opracowania) do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej.
4. Instalacja kanalizacji deszczowej .
5. Instalacja gzowa.
6. Instalacje elektryczne wewnętrzne.
7. Instalacje elektryczne kotłowni.
8. Instalacje teletechniczne:
- szafki TSM
- instalacja domofonowa
- instalacja telefoniczna
- instalacja strukturalna
- instalacja telewizji naziemnej
- instalacja światłowodowa
9. instalacja odgromowa
10. Instalacja wentylacyjna.</td></tr>
<tr><td>Dostęp do drogi publicznej</td><td>Do wejść do klatek schodowych prowadzą dwa dojścia. Jedno bezpośrednio ulicy 2KD-L, oraz drugie od strony drogi 3KD-L dostępne dla osób niepełnosprawnych, w tym osób starszych. Obsługa komunikacyjna inwestycji odbywać się będzie z siatki projektowanych i istniejących ulic. Do miejsc parkingowych na wewnętrznych dziedzińcach zaprojektowano drogi dojazdowe - do budynku A z istniejącej ulicy 5KD-L (ul. Krucza), do budynku B z projektowanego ciągu pieszo – jezdnego 9KPJ. Do budynku zaprojektowano dwa zjazdy do garaży podziemnych (zjazdy wg odrębnego opracowania). Jeden zjazd z ulicy 3KD-L, drugi zjazd z projektowanej ulicy 2KD-L.</td></tr>
<tr><td>Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych</td><td colspan="2">Usytuowanie lokalu w budynku zgodnie z załącznikiem nr 1 do prospektu.</td></tr>
<tr><td>Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper</td><td colspan="2">Powierzchnia: {Powierzchnia nieruchomości (projektowa, potem po inwentaryzacji)} m²

{Lista pomieszczeń}

{Dodatkowe atrybuty}

Układ pomieszczeń według załącznika nr 1, natomiast standard prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się Deweloper, według załącznika nr 1a do niniejszego prospektu informacyjnego.

Informacje dodatkowe:

Strony indywidualnie i po negocjacjach uzgadniają, iż powierzchnia lokalu mieszkalnego może ulec zmianie z innych przyczyn niż zmiany standardu wykończenia lub posadowienia ścian do 2% względem powierzchni projektowej, a zmiana taka (liczona niezależnie od zmian wynikających ze zmiany standardu lub posadowienia ścian) nie będzie uważana za wadę przedmiotu świadczenia. W takim przypadku cena ulega zmianie proporcjonalnie do zmiany powierzchni lokalu mieszkalnego wynikającej z innych przyczyn niż zmiana standardu</td></tr>
</table>

	wykończenia lub posadowienia ścian, gdzie podstawą ustalenia ceny jest kwota **{Cena m² nieruchomości} zł** brutto za jeden metr kwadratowy, o ile strony nie dokonają zmiany umowy, Deweloper uprawniony jest do zmiany ceny zgodnie z niniejszym postanowieniem, o czym zawiadamia Nabywców na piśmie, zaś Nabywcy uprawnieni są do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania zawiadomienia. Rozliczenie nadpłaty lub dopłata następuje po dniu odbioru Lokalu, a przed zawarciem umowy przenoszącej własność.
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Do 31.03.2028r.
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Do 31.07.2028r.
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	n/d
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	n/d
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	n/d

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzuty kondygnacji budynku z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
   a) Standard wykończenia w standardzie deweloperskim
2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
4. Umowa o prowadzenie rachunków powierniczych
5. Promesa banku nr BS/KR-41/28/2026 z dnia 24.09.2026r.