

PROSPEKT INFORMACYJNY

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu
27.04.2023 r.

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	BUDMEX MIESZKANIA Sp. z o.o., ul. A. Mickiewicza 64B, 16-070 Choroszcz wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy w Białymstoku XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS: 0000869110	
Adres	ul. Adama Mickiewicza 64B, 16-070 Choroszcz	
Nr NIP i REGON	(NIP) 9662144808	(REGON) 387498081
Nr telefonu	+48 690 022 525, +48 791 767 022	
Adres poczty elektronicznej	biuro@budmex.net	
Nr faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	http://budmex.net/mieszkania/	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
Deweloper jest spółką celową, powołaną do realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Spółka realizowała dotychczas inne przedsięwzięcia deweloperskie na okolicznych działkach. Wspólnikiem spółki Dewelopera, jest Krzysztof Otapowicz, który w ramach prowadzonej działalności gospodarczej pod nazwą BUDMEX Krzysztof Otapowicz zrealizował budowę i sprzedaż 92 domów jednorodzinnych, z czego 37 zostało wybudowanych i sprzedanych w przeciągu ostatnich dwóch lat. Działalność związaną ze wznoszeniem budynków Krzysztof Otapowicz prowadzi nieprzerwanie od 2013 r. W 2023 r. Spółka Budmex Sp. z o.o. Sp. k. (Spółka, której wspólnikiem jest Krzysztof Otapowicz) realizuje inwestycję przy ulicy Sportowej 27 w Choroszczy, polegającą na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych oznaczonego literą „E1” i „E2” z lokalem usługowym i garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną (kablowa linia energetyczna, instalacja oświetlenia terenu, instalacja kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej oraz przyłącze kanalizacji deszczowej).	
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	
Adres i nr działki ewidencyjnej ¹	Działki ewidencyjne numer: 633/21, 633/22, 633/23, 633/57, 633/59 położone w województwie podlaskim, powiat białostocki, gmina Choroszcz, obręb ewidencyjny 0031, Choroszcz
Nr księgi wieczystej	BI1B/00226716/0

Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak obciążeń hipotecznych i wniosków.	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	NIE DOTYCZY	
Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek ³	Przeznaczenie w planie	Przedmiotowa inwestycja mieści się w obrębie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego gminy Choroszcz w obrębie Miasta Choroszcz (rejon ulic Sienkiewicza, Rumiankowej i 3-go Maja) – Uchwała nr XXXV/343/2018 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 24 maja 2018 r., oznaczona symbolem 1MW,U przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną oraz oznaczona symbolem 3ZP przeznaczony pod zieleni urządzoną. Zgodnie z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego: - maksymalna powierzchnia zabudowy – 45% terenu inwestycji; - minimalny teren biologicznie czynny – 20% terenu inwestycji; - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,8; - dachy – płaskie lub symetryczne o nachyleniu połaci dachowej do 45 st; - wysokość zabudowy – do 5 kondygnacji nadziemnych, - miejsca postojowe: 1) zabudowa mieszkaniowa – min. 1 miejsce postojowe lub garażowe na 1 mieszkanie; 2) zabudowa usługowa: a) administracja, biura -15 miejsc postojowych na 1000m2 powierzchni użytkowej, b) handel – 18 miejsc postojowych na 1000 m 2 powierzchni użytkowej, c) gastronomia – 12 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych, d) usługi inne – 15 miejsc postojowych na 1000m2 powierzchni użytkowej Oprócz miejsc postojowych dla klientów usług należy przewidzieć, w zależności od indywidualnych potrzeb, miejsca postojowe dla zatrudnionego personelu; - brak ogrodzeń terenu od strony dróg, - 1 drzewo na 10 miejsc postojowych, - zapewnienie o braku zalewania działek sąsiednich. Przeznaczenie w planie sąsiadujących działek: MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej; MW,U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej; KD-D – tereny dróg publicznych.
	dopuszczalna wysokość zabudowy	Do 5 kondygnacji naziemnych
	dopuszczalny procent zabudowy działki	45% terenu inwestycji
Informacje zawarte w publicznie dostępnych dokumentach dotyczących przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości, w szczególności o budowie lub rozbudowie dróg, budowie linii szynowych oraz przewidzianych korytarzach powietrznych, a także znanych innych inwestycjach komunalnych, w szczególności oczyszczalniach ścieków, spalarniach śmieci, wysypiskach, cmentarzach	Zgodnie z poniżej cytowanymi planami oraz ogólnie dostępną wyszukiwarką publiczną RWDZ - http://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/ w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości, nie przewiduje się budowy nowych linii szynowych, dużych inwestycji komunalnych takich jak: oczyszczalni ścieków, spalarni śmieci, wysypisk, cmentarzy, a jedynie budowę, rozbudowę lub modernizację dróg, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych wg poniższych planów. Budowę i rozbudowę, modernizację sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, teletechnicznych, energetycznych, gazowych oraz linii kablowych. Budowę lub przebudowę kanałów sanitarnych, kanałów deszczowych. Rozbudowę ogólnomiejskiej sieci ciepłej. Projektowanie stacji transformatorowych. Rozbudowę sieci kanalizacji kablowej i kabli doziemnych oraz budowę stacji bazowych telefonii cyfrowej i sieci internetowej. Powstanie parkingów osiedlowych. W obrębie 1 kilometra od terenu inwestycji obowiązuje kilka planów zagospodarowania terenu: UCHWAŁA NR XXV/252/2017 RADY MIEJSKIEJ W CHOROSZCZY z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz (część wsi Żółtki i miasta Choroszcz) Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 231 ha położony po obu stronach drogi ekspresowej S8.	

	<u>Ogólne Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</u> Tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami 1MW,U, 2MW,U, 3MW,U, 4MW,U i 5MW,U przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną. Na terenie GZWP nr 218 wprowadza się zakaz lokalizacji instalacji do odzysku i unieszkodliwiania odpadów. <u>Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem zapewniają:</u> 1) układu podstawowego: a) droga krajowa ekspresowa S8 – oznaczona na rysunku zmiany planu symbolem KD-S; b) droga powiatowa zbiorcza – oznaczona na rysunku zmiany planu symbolem KD-Z; 2) układu obsługującego: a) drogi lokalne – oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami od 1KD-L do 5KD-L; b) drogi dojazdowe – oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami od 1KD-D do 9KD-D. 2. Do bezpośredniej obsługi komunikacyjnej wykorzystuje się również: 1) drogi przylegające bezpośrednio do granic zmiany planu; 2) drogi wewnętrzne – oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami od 1KDW do 5KDW; 3) inne dojazdy wewnętrzne, stanowiące własność lub współwłasność właścicieli działek obsługiwanych komunikacyjnie tymi dojazdami. 3. Dla działek budowlanych mających dostęp do dróg różnej kategorii główną obsługę komunikacyjną należy zapewnić z drogi publicznej o niższej kategorii. 4. Dopuszcza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną z dodatkowych jezdni drogi krajowej na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne dróg oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: 1) KD-S – droga krajowa o parametrach drogi ekspresowej (wraz z węzłami i dodatkowymi jezdniami) w istniejących liniach rozgraniczających; 2) KD-Z – droga zbiorcza powiatowa 1552B (Aleja Niepodległości) w istniejących liniach rozgraniczających z jezdnią 1x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy ścieżka rowerowa z chodnikiem (łączy centrum Choroszczy z pełnym węzłem na drodze krajowej); 3) 1KD-L – ulica lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających 18 m z jezdnią 1x2 pasy ruchu (po śladzie dawnego przebiegu drogi krajowej, połączona z drogą krajową jezdnią serwisową); 4) od 2KD-L do 5KD-L – ulice lokalne o szerokości w liniach rozgraniczających od 12,0 m do 15,0 m z jezdnią 1x2 pasy ruchu; 5) od 1KD-D do 8KD-D – ulice dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 12 m z jezdnią 1x2 pasy ruchu; 6) 9KD-D – fragment drogi dojazdowej poszerzonej i kontynuowanej poza granicami zmiany planu; 7) od 1KDW do 5KDW – drogi wewnętrzne w istniejących liniach rozgraniczających jako ciągi pieszo-jezdni i dojazdy do terenów rolniczych. 2. Szczegółowy przebieg jezdni, infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych oraz innych elementów zlokalizowanych w drogach publicznych pozostawia się do uściślenia w projektach budowlanych. <u>Obszar podzielony jest na następujące tereny:</u> Teren oznaczony symbolami U oraz P na rysunku zmiany planu przeznacza się pod zabudowę produkcyjną i usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi. Teren oznaczony symbolem MN przeznacza się pod teren do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; Teren oznaczony symbolem R przeznacza się na tereny rolnicze. Teren oznaczony symbolem ZL przeznacza się na lasy. Teren oznaczony symbolem KD przeznacza się pod tereny na budowę dróg publicznych. Teren oznaczony symbolem KDW przeznacza się tereny na budowę dróg wewnętrznych. UCHWAŁA NR XXVI/252/2014 RADY MIEJSKIEJ W CHOROSZCZY z dnia 30 września 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w granicach administracyjnych obejmujących wyodrębnione obszary funkcjonalne, w części określającej ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej. Zmiana planu dotyczy korekty ustaleń z zakresu odprowadzenia ścieków sanitarnych w granicach administracyjnych gminy Choroszcz. Ponadto, przewiduje się: 1. Budowę drogi dojazdowej; 2. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną; 3. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną i usługi; 4. Usługi oświaty i zieleni parkowa; 5. Ulice dojazdowe; 6. Drogi wewnętrzne.
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 Starosty Powiatu Białostockiego Znak AR:6740.2.1.58.2022. nr. 2052 z dnia 2023-03-01	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	Rozpoczęcie inwestycji (organizacyjne) nastąpiło w dniu 01.06.2023 r. Zakończenie – 30.01.2025 r.	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	30.03.2025	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	Opis	W ramach przedsięwzięcia deweloperskiego wybudowany zostanie zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych oznaczonych literą „E1” i „E2” z lokalem usługowym i garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną (kablowa linia energetyczna, instalacja oświetlenia terenu, instalacja kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej oraz przyłącze kanalizacji deszczowej) na dz. nr ewid. 633/21, 633/22, 633/23, 633/57, 633/59, położonych w obrębie 0031 Choroszcz, jedn. ewid. 200201_4 Choroszcz. Budynki zostaną oddane do użytkowania w terminie do dnia 28.02.2025 r. 1) Kubatura budynku – 17134,32 m², 2) powierzchnia zabudowy – 889,10m², 3) powierzchnia użytkowa budynku – 3557,98m², w tym: a) powierzchnia lokali mieszkalnych – 2225,01m², b) powierzchnia lokali usługowych – 164,35m², c) powierzchnia garaży -1085,93 m², d) powierzchnia komórek lokatorskich – 82,69 m², 4) powierzchnia całkowita część mieszkalna – 4723,52 m², 5) powierzchnia całkowita część usług – 190,11 m², 6) powierzchnia całkowita garaże – 1294,31 m², 7) powierzchnia netto budynku – 4078,48 m² Deweloper legitymuje się decyzją Starosty Powiatu Białostockiego Znak AR:6740.2.1.58.2022. nr. 2052 z dnia 2023-03-01 w sprawie zatwierdzenia projektu zagospodarowania działki oraz projektu architektoniczno-budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych oznaczony literą „E1” i „E2” z lokalem usługowym i garażem podziemnym (budynek o pow. Zabudowy – 889,10m², kubaturze – 17134,32m²) wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną (kablowa linia energetyczna, instalacja oświetlenia terenu, instalacja kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej oraz przyłącze kanalizacji deszczowej) na dz. Ewid. 633/21, 633/22, 633/23, 633/57, 633/59, położonych w obrębie 0031 Choroszcz, jedn. ewid. 200201 4 Choroszcz. Przedsięwzięcie deweloperskie zlokalizowane jest na obszarze objętym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego gminy Choroszcz w obrębie Miasta Choroszcz (rejon ulic Sienkiewicza, Rumiankowej i 3-go Maja) – Uchwała nr

	XXV/343/2018 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 24 maja 2018 r. Deweloper legitymuje się: a) warunkami przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wydane przez ZECWiK Choroszcz, L.dz.620/V/2022 z dnia 12 lipca 2022 r., b) warunkami przyłączenia urządzeń elektrycznych do sieci elektroenergetycznej wydane przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok Rejon Energetyczny Białystok, Teren nr 21-B6/S/09505/14666 z dnia 30 listopada 2021 r., c) warunkami przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej wydane przez Zakład Energetyki Ciepłej, Wodociągów i Kanalizacji w Choroszczy Sp. z o.o. nr i.dz.399/2022 z dnia 6 maja 2022 r., d) zgodą na lokalizację zjazdu indywidualnego na podstawie decyzji ZRID AR.6740.3.10.2020 z dnia 6 listopada 2020 r., d) zaświadczeniem Burmistrza Miasta Choroszczy z dnia 19 grudnia 2022 r., znak G-III.6724.677.2022, z którego wynika między innymi, że zgodnie z Uchwałą Nr XXXV/343/2018 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 24 maja 2018 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębie miasta Choroszcz (rejon ulic Sienkiewicza, Rumiankowej i 3-go Maja) działki położone w obrębie miasta Choroszcz są przeznaczone: - o nr geod. 633/22, 633/23, 633/57 i 633/59 pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną, - o nr geod. 633/21: • w około 78% pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną; • w około 22% pod zielenią urządzoną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi jako tereny tworzące system przyrodniczy miasta Choroszcz Ponadto, z treści zaświadczenia wynika, że działki te nie leżą w specjalnej strefie rewitalizacji i na dzień wydania zaświadczenia Rada Miejska w Choroszczy nie podjęła uchwały o ustanowieniu obszaru rewitalizacji; e) zaświadczeniem wydanym dnia 15 grudnia 2022 r. przez Starostwo Powiatowe w Białymstoku, numer ŚR.6164.1.3321.2022, z którego wynika między innymi, że działki o nr geod. 633/21, 633/22, 633/23, 633/57, 633/59 obręb ewidencyjny Choroszcz, gm. Choroszcz nie są objęte uproszczonym planem urządzania lasu oraz w stosunku do nich nie została wydana decyzja starosty określająca zadania z zakresu gospodarki leśnej na podstawie inwentaryzacji stanu lasów w trybie art. 19 ust. 3 ustawy o lasach. Nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej.	
	liczba budynków	1
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Pomiar zgodnie z Rozporządzeniem MTBIGM z dnia 25 kwietnia 2012 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623) z uwzględnieniem Normy PN-ISO 9836:1997	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	Zamierzony sposób finansowania zadania inwestycyjnego: - ewentualny kredyt i wpłaty klientów – nie więcej jak 80 %, - środki własne Dewelopera – nie mniej jak 20 %. Sposób oraz procentowy udział źródeł finansowania zadania inwestycyjnego może zmienić się wraz z jego realizacją.	
Środki ochrony nabywców	Bankowy mieszkaniowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywców	otwarty zamknięty
	Deweloper za pośrednictwem Banku, uruchamia otwarte mieszkaniowe rachunki powiernicze. W ramach umowy z Bankiem, do głównego rachunku powierniczego otwarte zostaną subkonta. Dla każdego Nabywcy	

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	otwarte zostanie indywidualny rachunek - subkonto. Numery subkont określane będą w umowach deweloperskich. 1. Poszczególne wpłaty na poczet ceny będą uiszczane na rachunek bankowy nr prowadzony przez Bank, stanowiący subkonto w ramach otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, na którym Bank będzie ewidencjonował odrębnie dokonane wpłaty i wypłaty. 2. Deweloper oświadcza, że z umowy Rachunku Powierniczego między innymi wynika, że: a) otwierany jest on w celu ewidencjonowania środków pieniężnych wpłacanych przez Nabywcę na indywidualne subkonto otwarte na Rachunku Powierniczym oraz przeznaczania tych środków na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego, b) Bank nie dopuszcza użycia subkonta Nabywcy do przyjmowania wpłat innych niż pochodzących z realizacji umowy deweloperskiej przez Nabywcę, c) Deweloper i Nabywca nie posiadają uprawnień do dysponowania środkami zgromadzonymi na mieszkaniowym rachunku powierniczym, za wyjątkiem sytuacji wskazanych wyraźnie w umowie Rachunku Powierniczego, d) wypłaty z mieszkaniowego 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) Nabywca ma prawo żądać od Banku informacji o wpłatach i wypłatach dokonywanych na indywidualne subkonto Nabywcy, f) wszelkie koszty prowadzenia mieszkaniowego rachunku powierniczego oraz subkonta Nabywcy obciążają Dewelopera, g) w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez jedną ze stron, na warunkach określonych w umowie deweloperskiej, Bank wypłaca Nabywcy środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym, niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy, h) w przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej w inny sposób niż określony w lit g) strony składają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków zgromadzonych na mieszkaniowym rachunku powierniczym, a Bank wypłaca te środki, niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o podziale tych środków, i) warunkiem wypłaty środków przez Bank jest przedłożenie dokumentu potwierdzającego rozwiązanie umowy deweloperskiej bądź utraty przez nią mocy obowiązującej z innych przyczyn, podpisanego przez Dewelopera oraz Nabywcę (z notarialnie poświadczonymi podpisami Nabywców) określającego kwotę podlegającą zwrotowi oraz numer rachunku Nabywców na który należy przelać należną im kwotę, j) środki pieniężne zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym oraz subkontach są nieoprocenowane.																				
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Spółdzielczy Bank Rozwoju z siedzibą w Szepietowie, Kardynała Stefana Wyszyńskiego 3, 18-210 Szepietowo, Oddział w Białymstoku – Al. Jana Pawła II 59, 15-704 Białystok zarejestrowany w Sądzie Rejonowym w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000108786, NIP 722-000-25-65, Regon 000494479																				
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach	Budynek podzielony jest na dwie części: Część 1 i 2 Realizacja przedsięwzięcia deweloperskiego będzie przebiegać wg następującego harmonogramu: <table><tr><th>Nazwa etapu</th><th>Opis etapu</th><th>Data zakończenia etapu</th><th>% Udział etapu w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego</th></tr><tr><td>Etap pierwszy</td><td>Przygotowanie placu budowy , roboty ziemne, fundamenty, ściany podziemia, izolacje przeciwwilgociowe, zasypki</td><td>2023-08-30</td><td>12,14%</td></tr><tr><td>Etap drugi</td><td>Strop nad garażem , ściany parteru i strop nad parterem, zasypki – Część 1</td><td>2023-10-30</td><td>12,34%</td></tr><tr><td>Etap trzeci</td><td>Ściany konstrukcyjne, stropy, sklepienia, schody i podesty, – Część 1</td><td>2023-12-30</td><td>12,90%</td></tr><tr><td>Etap czwarty</td><td>Dach- konstrukcja, dach- pokrycie, obróbki i oblicowania, ścianki działowe , okna, instalacje elektryczne (oświetlenia, siłowa, odgromowa itp. - Część 1 Ściany konstrukcyjne, stropy, sklepienia, schody i podesty,</td><td>2024-02-28</td><td>13,06%</td></tr></table>	Nazwa etapu	Opis etapu	Data zakończenia etapu	% Udział etapu w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego	Etap pierwszy	Przygotowanie placu budowy , roboty ziemne, fundamenty, ściany podziemia, izolacje przeciwwilgociowe, zasypki	2023-08-30	12,14%	Etap drugi	Strop nad garażem , ściany parteru i strop nad parterem, zasypki – Część 1	2023-10-30	12,34%	Etap trzeci	Ściany konstrukcyjne, stropy, sklepienia, schody i podesty, – Część 1	2023-12-30	12,90%	Etap czwarty	Dach- konstrukcja, dach- pokrycie, obróbki i oblicowania, ścianki działowe , okna, instalacje elektryczne (oświetlenia, siłowa, odgromowa itp. - Część 1 Ściany konstrukcyjne, stropy, sklepienia, schody i podesty,	2024-02-28	13,06%
Nazwa etapu	Opis etapu	Data zakończenia etapu	% Udział etapu w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego																		
Etap pierwszy	Przygotowanie placu budowy , roboty ziemne, fundamenty, ściany podziemia, izolacje przeciwwilgociowe, zasypki	2023-08-30	12,14%																		
Etap drugi	Strop nad garażem , ściany parteru i strop nad parterem, zasypki – Część 1	2023-10-30	12,34%																		
Etap trzeci	Ściany konstrukcyjne, stropy, sklepienia, schody i podesty, – Część 1	2023-12-30	12,90%																		
Etap czwarty	Dach- konstrukcja, dach- pokrycie, obróbki i oblicowania, ścianki działowe , okna, instalacje elektryczne (oświetlenia, siłowa, odgromowa itp. - Część 1 Ściany konstrukcyjne, stropy, sklepienia, schody i podesty,	2024-02-28	13,06%																		

		– Część 2		
	Etap piąty	Ściany konstrukcyjne, stropy, sklepienia, schody i podesty, ścianki działowe . Dach- konstrukcja, dach- pokrycie, obróbki i oblicowania, okna, instalacje elektryczne (oświetlenia, siłowa, odgromowa itp. – Część 2	2024-04-30	13,51%
	Etap szósty	Tynki , roboty wykończeniowe wewnętrzne , elewacja, balustrady, instalacje elektryczne i sanitarne	2024-07-30	13,19%
	Etap siódmy	Elewacje, tynki, podłoża i posadzki, drzwi zewnętrzne i bramy garażowe Instalacje wewnętrzne Instalacja wod - kan, instalacje gazowa centralnego ogrzewania, instalacje teletechniczne	2024-10-30	12,75%
	Etap ósmy	Wykonanie sieci zewnętrznych i zagospodarowania terenu Sieć wodociągowa i kanalizacyjna , energetyczna, kostka brukowa(podjazdy, taras, opaska) , izolacja p-wilgociowe, ciepłne, p-dźwiękowe , różne roboty wewnętrzne.	2025-01-30	10,11%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	W przypadku zmiany obowiązujących przepisów prawa powodujących zmianę wysokości należnego do zapłaty przez Dewelopera podatku od towarów i usług z tytułu przeniesienia na rzecz Nabywcy prawa odrębnej własności Lokalu lub praw z nim związanych, cena ustalona w umowie ulegnie odpowiedniej zmianie z tego wynikającej i przy założeniu, że obecna cena jest ceną brutto zawierającą podatek od towarów i usług wg stawki 8%. W przypadku zaistnienia okoliczności, o której mowa powyżej, Deweloper poinformuje Nabywcę o zmianie tej ceny, przesyłając jednocześnie Nabywcy oświadczenie o zmianie ceny. W takim przypadku Nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydzieści) dni od przesłania oświadczenia o zmianie ceny. Oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od umowy musi zawierać również pisemnie oświadczenie, z podpisem notarialnie poświadczonym, o wyrażeniu zgody na wykreślenie roszczenia wpisanego do księgi wieczystej, na podstawie niniejszej umowy. W przypadku gdy Nabywca nie odstąpi od umowy w trybie opisanym powyżej: a) w przypadku zwiększenia ceny Nabywcy zobowiązani są do dokonania wpłaty na Indywidualny rachunek powierniczy różnicy pomiędzy ceną określoną w powiadomieniu a ceną określoną w paragrafie 3 (trzy) ustęp 1 (jeden) niniejszej umowy, w terminie 7 (siedem) dni od upływu terminu do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy albo, b) w przypadku zmniejszenia ceny, o kwotę obniżenia ulega płatność kolejnej, po poinformowaniu przez Dewelopera o zmniejszeniu ceny, wymagalnej kwoty części ceny, a w przypadku zapłaty całej ceny przed jej obniżeniem, kwota o jaką uległa obniżeniu cena, zostanie zwrócona na rachunek wskazany przez Nabywców, na co Deweloper wyraża zgodę.			
WARUNKI ODSZTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ				

Warunki odstąpienia od umowy deweloperskiej	Deweloper, zgodnie z art. 43 ustęp 7 i 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku: 1) niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydzieści) 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 aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawo własności, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni, chyba, że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. Nabywca, zgodnie z art. 43 ustęp 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, ma prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej w następujących przypadkach: 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 w/w ustawy, to jest: a) określenia stron, miejsca i daty zawarcia umowy deweloperskiej; b) ceny nabycia praw wynikających z umowy deweloperskiej; c) informacji o Nieruchomości, obejmującą informację o powierzchni działki, stanie prawnym nieruchomości, w szczególności oznaczenie właściciela lub użytkownika wieczystego, istniejących na niej obciążeniach hipotecznych i służebnościach; d) określenia położenia oraz istotnych cech Budynku, w którym ma znajdować się Lokal; e) określenia usytuowania Lokalu w Budynku; f) określenia powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych; g) terminu przeniesienia na Nabywcę prawa własności Lokalu; h) zobowiązania Nabywcy do spełnienia świadczenia pieniężnego wynikającego z umowy deweloperskiej, i) wysokości, terminów i sposobów dokonywania wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy; j) informacji dotyczących mieszkaniowego rachunku powierniczego, a w szczególności nazwę banku, numer rachunku, zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunku oraz informację o kosztach prowadzenia rachunku, a także naliczania i przekazywania składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny; k) numeru pozwolenia na budowę oraz oznaczenia organu, który je wydał oraz informacji czy jest ostateczne lub czy jest zaskarżone; l) terminu rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych; m) określenia warunków odstąpienia od umowy deweloperskiej, o których mowa w art. 43 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, a także warunków zwrotu środków pieniężnych wpłaconych przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w razie skorzystania z tego prawa; n) określenia wysokości odsetek i kar umownych dla stron umowy deweloperskiej; o) wskazania sposobu pomiaru powierzchni Lokalu; p) oświadczenia Nabywcy o odbiorze prospektu informacyjnego wraz z załącznikami i zapoznaniu się przez Nabywcę z ich treścią, w tym poinformowania Nabywcy przez Dewelopera o możliwości zapoznania się z aktualnymi odpisem z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, aktualnym odpisem z KRS Dewelopera, pozwoleniem na budowę, sprawozdaniem finansowym Dewelopera za dwa poprzednie lata obrotowe oraz projektem architektoniczno - budowlanym; q) terminie i sposobie zawiadomienia Nabywcy o odbiorze Lokalu mieszkalnego; r) informacji o zgodzie banku na bezobciążeniowe wyodrębnienie Lokalu i przeniesienie jego własności po wpłacie pełnej ceny przez Nabywcę ; s) zobowiązania Dewelopera do wybudowania budynku, wyodrębnienia Lokalu i przeniesienia prawa własności Lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z Lokalu na Nabywcę; t) informację o zawarciu umowy rezerwacyjnej i wysokości opłaty rezerwacyjnej albo o braku takiej umowy; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, wprowadzonych w czasie między doręczeniem prospektu informacyjnego wraz załącznikami a zawarciem umowy deweloperskiej; 3) jeżeli deweloper przed zawarciem umowy deweloperskiej bądź nie doręczył nieodpłatnie prospektu informacyjnego wraz z załącznikami bądź - w przypadku zmian informacji zawartych w prospekcie - nie doręczył nieodpłatnie aneksu do prospektu lub nowego prospektu, umożliwiających zidentyfikowanie zmienionych informacji, 4) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym; 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę prawa odrębnej własności Lokalu w terminie określonym w umowie deweloperskiej;
---	---

	7) w przypadku, gdy Deweloper nie zawrze, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia mu umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, nowej umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem; 8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez Nabywcę; 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku poinformowania Nabywcy o zawarciu umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem, w terminie 10 dni od dnia zawarcia tej umowy i nieprzedłożenia mu oświadczenia banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki (z likwidowanego mieszkaniowego rachunku bankowego), jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym; 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu mieszkalnego, stwierdzonej protokołem odbioru lokalu mieszkalnego, w terminie 30 dni od dnia podpisania tego protokołu lub w terminie późniejszym wyznaczonym przez Dewelopera z uwagi na powstałe opóźnienie, mimo zachowania przez niego należytej staranności; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej; 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe. Zgodnie z art. 43 ust. 2,3,4,5 i 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym; Nabywca: a) w przypadkach, o których mowa w powyższych ustępach od 1) (jeden) do 5) (pięć), ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia jej zawarcia, b) w przypadku, o którym mowa w powyższym ustępie 6 (sześć), przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej Nabywca wyznacza Deweloperowi 120 (sto dwadzieścia) dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia, c) w przypadku, o którym mowa w ustępie 7) (siedem), ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków; d) w przypadku, o którym mowa w ustępie 8) (osiem), ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia; e) w przypadku, o którym mowa w ustępie 9) (dziewięć), ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po upływie 60 dni od dnia podania przez Dewelopera do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a lub b ustawy 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) wobec banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy dla przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego tego dewelopera, zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem. Zgodnie z art. 44 i 45 ust 1 i 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym: Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o wybudowanie Budynku, wyodrębnienia Lokalu i przeniesienia prawa własności tego Lokalu wraz z prawami związanymi z tą własnością na Nabywcę i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej, kwoty wpłacone przez Nabywcę i otrzymane przez Dewelopera na poczet ceny zostaną im zwrócone w wysokości nominalnej w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ustawy, umowa deweloperska uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy deweloperskiej.
INNE INFORMACJE	
Istnieje możliwość zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa Dewelopera przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy deweloperskiej z: a) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, b) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego Dewelopera, c) kopią pozwolenia na budowę, d) projektem architektoniczno-budowlanym, e) projektem technicznym budynku. Wybrane części nieruchomości wspólnej zostaną oddane do wyłącznego użytku właścicielom poszczególnych lokali w wyniku ustanowienia podziału z prawem do korzystania, w tym w szczególności miejsca postojowe oraz tarasy. Nabywca przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę na:	

- a) ustanowienie sposobu korzystania z Nieruchomości, w szczególności, w ten sposób, iż:
 - w rezultacie ustalenia podziału do korzystania dotyczącego Nieruchomości Wspólnej odnoszącego się w szczególności do miejsc postojowych na gruncie, przewidzianych w projekcie budowlanym opisanego umową przedsięwzięcia deweloperskiego, poszczególne miejsca postojowe mogą zostać oddane do wyłącznego korzystania właściciela lokalu użytkowego,
 - każdorazowi właściciele lokalu użytkowego położonego w Budynku będą mieli prawo do umieszczania na ścianie Budynku, na przestrzeni bezpośrednio przylegającej do lokalu, banerów reklamowych, z zastrzeżeniem, iż nie będzie to prowadziło do ograniczenia korzystania z nieruchomości wspólnej, a koszty montażu i późniejszego utrzymania ponosić będzie podmiot dokonujący instalacji,
 - każdorazowi właściciele lokali (wszystkich) będą mieli prawo do umieszczania klimatyzatorów na dachu Budynku lub w pomieszczeniach kondygnacji podziemnej, w tym doprowadzenia energii elektrycznej i czynnika chłodzącego w szachtach instalacyjnych, z tym zastrzeżeniem, że koszty energii elektrycznej związane z korzystaniem z tych instalacji będą obciążać właściciela lokalu korzystającego z instalacji,
- b) na sprzedaż napojów alkoholowych w lokalach użytkowych mieszczących się w Budynku, o ile sprzedaż ta będzie odbywała się na podstawie obowiązujących odpowiednich przepisów prawa oraz na korzystanie z Nieruchomości wspólnej przez właścicieli lokali użytkowych, w sposób zgodny z prowadzoną przez nich działalnością handlowo-usługową, w tym polegającą na prowadzeniu „ogródków gastronomicznych” z zastrzeżeniem, że działalność ta będzie prowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, w sposób zgodny z zasadami współzycia społecznego,
- c) ustanowienie przez Dewelopera na Nieruchomości nieodpłatnych służebności na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości sąsiednich i przedsiębiorstw dostarczających media do Nieruchomości i nieruchomości sąsiednich, oraz przedsiębiorstw wykonujących usługi na rzecz mieszkańców Budynku, a także obciążenie Nieruchomości innymi prawami celem zapewnienia należytego funkcjonowania Budynku,
- d) ustanowienie na przedmiotowej Nieruchomości odpłatnych służebności gruntowych na czas nieoznaczony, polegających na prawie zamieszczenia na dachu przedmiotowego Budynku – baneru reklamowo-informacyjnego zawierającego nazwę i logo firmy lub instalacji na konstrukcji stalowej, z prawem używania do eksploatacji baneru - instalacji elektrycznej połączonej z tablicą, licznikiem zlokalizowanym zgodnie z wymogami przedsiębiorstwa dostarczającego energię elektryczną - na rzecz Dewelopera, za jednorazowym wynagrodzeniem,
- e) ustanowienie odpłatnych służebności gruntowych przejścia i przejazdu, na czas nieoznaczony, polegających na prawie do bezterminowego współkorzystania z ciągów komunikacyjnych znajdujących się na przedmiotowej Nieruchomości, w tym z prawem wjazdu na teren i parkowania w celu dokonywania dostaw – na rzecz każdorazowego właściciela lokalu użytkowego, za jednorazowym wynagrodzeniem,
- f) zbycie przez Dewelopera bądź oddanie w odpłatne lub nieodpłatne używanie części Nieruchomości lub infrastruktury znajdującej się na Nieruchomości, na rzecz podmiotów wykorzystujących tę infrastrukturę celem dostarczania mediów i świadczenia innych usług, dotyczy to w szczególności kanalizacji sanitarnej, linii zasilających w energię elektryczną, przyłączy wodociągowych, sieci ciepłej, dostawców usług oraz na korzystanie z Nieruchomości przez w/w podmioty,
- g) przejęcie praw i obowiązków z umów przyłączeniowych do w/w sieci zawartych przez Dewelopera w toku realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, niezbędnych dla należytego funkcjonowania Budynku,
- h) umożliwienie przenoszenia na rzecz kolejnych nabywców lokali praw wynikających z podziału nieruchomości wspólnej do korzystania,

Inwestycja realizowana będzie na działkach ewidencyjnych nr: 633/21, 633/22, 633/23, 633/57, 633/59 położonych w województwie podlaskim, powiat białostocki, gmina Choroszcz, obręb ewidencyjny 0031, Choroszcz, dla której Sąd Rejonowy w Białymstoku IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer BI1B/00226716/0:

- i) w Dziale I-O w rubryce położenie wpisano dla działek oznaczonych numerem: 633/21, 633/22, 633/23, 633/57, 633/57 miasto Choroszcz,
- j) w Dziale I-SP brak jest wpisów,
- k) w Dziale II jako współwłaścicieli wpisano: BUDMEX MIESZKANIA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Choroszczy, KRS 0000869110, REGON 387498081,
- l) w Dziale III wpisane są: 1. Ograniczone prawo rzeczowe – USTANOWIONO NA NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ BI1B/00226716/0 - Z OGRANICZENIEM JEJ WYKONYWANIA DO DZIAŁKI 633/25 O OBSZARZE 0,0226 HA - NIEODPŁATNĄ, NIEOGRANICZONĄ W CZASIE SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWĄ PRZECHODU I PRZEJAZDU NA RZECZ KAŻDORAZOWEGO WŁAŚCIELA NIERUCHOMOŚCI - DZIAŁKI NUMER 633/24 O OBSZARZE 0,0697 HA - POLEGAJĄCĄ NA SWOBODNYM PRZEJŚCIU I PRZEJEŹDZIE PRZEZ DZIAŁKĘ NR 633/25 DO DZIAŁKI NR 633/24.
- m) w Dziale IV brak jest wpisów