

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego



12.05.2025 r.

.....
data sporządzenia prospektu informacyjnego

PROSPEKT INFORMACYJNY
Inwestycja: Natura Park II
ul. Arktyczna, Białystok



„Budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym, murami oporowymi, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną na działkach o nr ew. gr. 130/8, 130/13, 131/21 (obręb 23 – Zawady) przy ul. Arktycznej w Białymstoku”

Łyski, maj 2025 r.

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Melpi Development III Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łyskach, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy w Białymstoku XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0001076016	
Adres	ul. Warszawska 36, 16-070 Łyski	
NIP i REGON	NIP: 9662104683	REGON: 364707134
Nr telefonu	+48 85 74 74 740	
Adres poczty elektronicznej	biuro@melpi.pl	
Nr faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.melpi.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Krupniki, ul. Szmaragdowa 47-47K
Data rozpoczęcia	06.2020 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	28.09.2021 r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Białystok, ul. Arktyczna 4,4A, 4B
Data rozpoczęcia	10.2020 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	19.06.2023 r.
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE	
Adres	Krupniki, ul. Lipowa 29 – 29K, gm. Choroszcz
Data rozpoczęcia	03.2023 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	15.01.2025 r.

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł?	Nie
--	-----

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, nr działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	Białystok, ul. Arktyczna, działki nr ew.: 130/8, 130/13, 131/21, obręb 23 - Zawady
Nr księgi wieczystej	

	BI1B/00265511/8	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	Brak informacji o istniejących obiektach generujących uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne. MPZP ustala zakaz lokalizacji obiektów oraz adaptacji pomieszczeń pod inne funkcje niż określone w ustaleniach dla poszczególnych terenów w tym: nowych obiektów o funkcji produkcyjnej i usługowej uciążliwych i mogących powodować stałe bądź okresowe uciążliwości dla środowiska i życia mieszkańców lub kolidujących z funkcją mieszkaniową, przez pogarszanie warunków zamieszkania w zakresie zwiększonego hałasu, ruchu samochodowego, emisji zanieczyszczeń do powietrza, zapachów i odorów.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, uchwalone uchwałą nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r., zmienione uchwałą nr LXXVII/1079/23 Rady Miasta Białystok z 18 grudnia 2023 r.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała nr LVII/675/06 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 maja 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Zawady w Białymstoku (Dziennik Urzędowy Województwa Podlaskiego Nr 178, poz. 1660). Uchwała nr XXVII/309/08 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 21 kwietnia 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Zawady w Białymstoku.
	Miejscowy plan rewitalizacji	Brak
	Miejscowy plan odbudowy	Brak
	Inne	Brak
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 5.14M przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową z urządzeniami towarzyszącymi
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	– powierzchnia zabudowana max. 65%; – minimalna – nieokreślona.
	Maksymalna wysokość zabudowy	– wysokość budynków mieszkalnych - maksimum III kondygnacje nadziemne; – wysokość budynków mieszkalnych liczona od najniższego poziomu terenu

		przy budynku do najwyższego jego punktu - maksimum 12 m; – wysokość budynków usługowych i innych (wolnostojące garaże, budynki gospodarcze) - maksimum II kondygnacje nadziemne.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimum 35%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	minimum 1 miejsce parkingowe lub 1 garaż na 1 mieszkanie
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Rozdział 3 par. 21, 22, 23 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego dla terenu inwestycji.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Osiedle Zawady nie jest objęte ochroną konserwatorską i nie występują na nim obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków, jak również nie posiada ewidencji stanowisk Archeologicznych. Na obszarze nie występują zewidencjonowane stanowiska archeologiczne. W przypadku odkrycia, podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy: 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; 2) zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia; 3) niezwłocznie zawiadomić o tym odpowiednie wojewódzkie służby konserwatorskie lub Prezydenta Miasta Białegostoku.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Rozdział 9 par. 32 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego dla terenu inwestycji

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Rozdział 9 od par. 33 do par. 39 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego dla terenu inwestycji.
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	Dla terenów oznaczonych symbolem: – 5.8 M, 5.12M, 5.15M – pod zabudowę mieszkaniową z urządzeniami towarzyszącymi; – 3.11MN, 4.4 MN – pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z urządzeniami towarzyszącymi; – 5.13W, 5.9 W – stanowi istniejący ciek wodny; – 4.5GK – pod realizację urządzeń do oczyszczania wód opadowych i przepompowni ścieków sanitarnych; – 4.7U – pod usługi wraz z urządzeniami towarzyszącymi.
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Powierzchnia zabudowana dla terenów oznaczonych symbolem: – 5.8 M, 5.12M, 5.15M: maksimum 65%, minimalna nieokreślona – 3.11MN, 4.4 MN: maksimum 50%, minimalna nieokreślona – 5.13W, 5.9 W: nieokreślona – 4.5GK: nieokreślona – 4.7U: maksymalna 75%, minimalna nieokreślona
	Maksymalna wysokość zabudowy	Dla terenów oznaczonych symbolem: – 5.8 M, 5.12M, 5.15M – a) wysokość budynków mieszkalnych – maksimum III kondygnacje nadziemne; b) wysokość budynków mieszkalnych – maksimum 12 m; c) wysokość budynków usługowych i innych (wolnostojące garaże, budynki gospodarcze) – maksimum II kondygnacje nadziemne. – 3.11MN, 4.4 MN: a) wysokość budynków mieszkalnych – maksimum II kondygnacje nadziemne; b) wysokość budynków usługowych i innych (wolnostojące garaże, budynki gospodarcze) – maksimum I kondygnacja nadziemna. – 5.13W, 5.9 W – nieokreślona – 4.5GK – nieokreślona – 4.7U:

		a) wysokość budynków usługowych - maksimum III kondygnacje nadziemne; b) wysokość budynków mieszkalnych - maksimum II kondygnacje nadziemne.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Dla terenów oznaczonych symbolem: – 5.8 M, 5.12M, 5.15M – 35% – 3.11MN, 4.4 MN – 50% – 5.13W, 5.9 W - nieokreślona – 4.5GK – nieokreślona – 4.7U – 25%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	– usługi sakralne – minimum 10 miejsc postojowych przypadających na 100 miejsc w obiekcie sakralnym - kościele; – zabudowa usługowa (przyjąć wyższą liczbę obliczeniową): a) minimum 20 miejsc postojowych na 1000 m ² powierzchni użytkowej lub 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych w usługach (do bilansu nie wlicza się powierzchni użytkowej zapleczy socjalnych, magazynów i komunikacji wewnętrznej budynków), b) w przypadku usług gastronomicznych - 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych; – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - minimum 1 miejsce parkingowe lub 1 garaż na 1 dom; – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - minimum 1 miejsce parkingowe lub 1 garaż 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	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	Decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	Decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak informacji o wydanych decyzjach

	Uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak podjętych uchwał
	Miejscowych planach odbudowy	Brak podjętych uchwał
	Mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Zgodnie z mapą zagrożenia powodziowego i mapą ryzyka powodziowego (źródło: „Hydroportal” www.wody.isok.gov.pl) działki o nr geod. 130/8, 130/13, 131/21 obręb Zawady, gmina Białystok oraz jej bezpośrednie otoczenie, zlokalizowane jest poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (Dz. U. 2024 r. poz. 1087 ze zm.) Zgodnie z danymi zawartymi w cyfrowej Mapie Podziału Hydrograficznego Polski na przedmiotowej działce nie występują śródlądowe wody płynące. W zasobach Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie brak jest pozwoleń wodnoprawnych udzielonych decyzją Dyrektora Zarządu zlewni w Białymstoku obejmujących działki nr geod. 130/8, 130/13, 131/21 obręb 23- Zawady w Białymstoku oraz dla działek w ich bezpośrednim sąsiedztwie. Zarząd Zlewni w Białymstoku nie prowadzi prac inwestycyjnych oraz nie posiada żadnych informacji w zakresie planowania inwestycji na wskazanych we wniosku terenie.
	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	Na dzień 26.03.2025 r. na terenie miasta Białegostoku w promieniu 1 km od działek o nr geod. 130/8, 130/13, 131/21 w obr. 23 Zawady, położonych przy ul. Arktycznej na obszarze, na którym brak jest planów miejscowych Zarządcy drogi nie uzyskał decyzji na realizację inwestycji drogowej, zawierającej informacje o uciążliwościach zapachowych, hałasowych czy świetlnych, jak również w uchwalonym budżecie Miasta Białegostoku na rok 2025 nie przewidywał takich inwestycji drogowych.
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak informacji o wydanych decyzjach

	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak informacji o wydanych decyzjach
	Decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak informacji o wydanych decyzjach
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak informacji o wydanych decyzjach
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak informacji o wydanych decyzjach
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak informacji o wydanych decyzjach
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak informacji o wydanych decyzjach
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak informacji o wydanych decyzjach
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak informacji o wydanych decyzjach
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę?	Tak	Nie
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne?	Tak	Nie
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone?	Tak	Nie
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	DUA-XIII.6740.169.2023 Decyzja Prezydenta Miasta Białegostoku nr 477/2024 z dnia 11.10.2024 r. , zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, murami oporowymi, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną: doziemną instalacją gazową, doziemnymi zewnętrznymi instalacjami kanalizacji deszczowej wraz z dwoma rurowymi zbiornikami retencyjnymi, doziemnymi instalacjami kanalizacji sanitarnej, gazowej, wewnętrznymi instalacjami gazowymi, doziemnymi instalacjami elektrycznymi i oświetleniem terenu na działkach o nr ew. gr. 130/8, 130/13, 131/21 (obręb 23 – Zawady) przy ul. Arktycznej w Białymstoku.	
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	

Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie – 01.06.2025 r. Zakończenie – 30.05.2027 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Nie dotyczy
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Norma: PN- ISO 9836:2015-12	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	– kredyt – nie więcej jak 50 %, – środki własne Dewelopera i wpłaty klientów – nie mniej jak 50 % W trakcie realizacji zadania inwestycyjnego możliwa jest zmiana zarówno struktury finansowania, jak i procentowego udziału poszczególnych źródeł środków.
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
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	Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, iż dla opisanego w §2 ust. 1 Umowy deweloperskiej przedsięwzięcia deweloperskiego został założony zgodnie z Ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz.1177) - Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy nr 37 8099 0004 0019 1992 2000 0040, prowadzony zgodnie z Umową o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego zawartą pomiędzy Podlasko-Mazurskim Bankiem w Zabłudowie z siedzibą w Zabłudowie, zwanym dalej Bankiem, a Deweloperem, dnia 02.06.2025 r., która to Umowa jest dostępna do wglądu Nabywcy w siedzibie Dewelopera.	

	Przedstawiciel Dewelopera informuje, iż zgodnie z zasadą, Bank prowadzący Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy zobowiązuje się względem Dewelopera do przyjmowania i przechowywania środków pieniężnych wpłaconych przez Nabywców lokali mieszkalnych oraz realizacji dyspozycji Dewelopera wypłat tych środków lub ich zwrotu Nabywcom. Deweloper zobowiązuje się dysponować środkami wypłacanymi z Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego wyłącznie w celu realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego. W celu dysponowania powyższymi środkami Deweloper składa w Banku dyspozycję wypłaty środków pieniężnych wraz z oświadczeniami. Bank przed dokonaniem wypłaty środków pieniężnych z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz Dewelopera, dokonuje kontroli zakończenia etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, za który ma być dokonana wypłata. Kontrola zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego dokonywana jest przez wyznaczoną przez Bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy i jego porównania z rzeczywistym stanem budowy. W przypadku, gdy kontrola zakończenia etapu przedsięwzięcia deweloperskiego dała wynik negatywny, Bank w terminie 5 dni roboczych informuje Dewelopera o odmowie dokonania wypłaty wraz ze wskazaniem przyczyn. Wypłata środków z Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego następuje po stwierdzeniu przez Bank zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, opisanego szczegółowo w §2 ust. 1 Umowy deweloperskiej, zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego, opisanym szczegółowo w §2 ust. 1 Umowy deweloperskiej - na rachunek Dewelopera, w terminie 5 dni roboczych od dnia otrzymania raportu kontroli. Wypłaty będą dokonywane w kwotach stanowiących procent ceny domu jednorodzinnego, odpowiadający procentowi kosztów realizacji danego Etapu przedsięwzięcia deweloperskiego. Opłatę miesięczną za prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego oraz pozostałe opłaty związane z prowadzeniem tego rachunku ponosi Deweloper. Koszty otwarcia i prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego nie obciążają Nabywcy.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Podlasko-Mazurski Bank w Zabłudowie z siedzibą w Zabłudowie, ul. Surajska 2, 16-060 Zabłudów, zarejestrowany w Sądzie Rejonowym w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000128560

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego				
Nazwa etapu	Opis etapu	Data zakończenia etapu (do:)	Procentowy udział etapu w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego	
Etap I	100% - zakup działki	30.06.2025 r.	11,17%	
	100% - prace projektowe w zakresie projektu budowlanego i technicznego			
	100% - uzyskanie pozwolenia na budowę			
Etap II	100% - przygotowanie terenu pod inwestycję	30.09.2025 r.	10,04%	
	100% - wykop pod budynek			
	100% - płyta fundamentowa			
Etap III	100% - strop nad piwnicą – w obrębie klatek	30.01.2026 r.	12,94%	
	100% - strop nad parterem			
Etap IV	100% - strop nad 1 piętrem	30.04.2026 r.	13,25%	
	100% - strop nad 2 piętrem			
	20% - pokrycie dachu			
	20% - stolarka okienna			
	10% - instalacje elektryczne wewnętrzne			
	5% - ślusarka stalowa (balustrady wewn. i zewn.)			
	5% - elewacja			
	10% - instalacja doziemna KS			
	10% - instalacja doziemna KD			
	10% - instalacja doziemna KW			
Etap V	100% - strop nad piwnicą - Patio	30.07.2026 r.	14,29%	
	55% - pokrycie dachu			
	55% - stolarka okienna			
	45% - stolarka drzwiowa i bramy			
	35% - instalacje elektryczne wewnętrzne			
	25% - tynki wewnętrzne			
	15% - instalacje sanitarne wewnętrzne			
	5% - szlichta posadzkowa wewnętrzna			

		35% - ślusarka stalowa (balustrady wewn. i zewn.)		
		35% - elewacja		
		45% - instalacja doziemna KS		
		45% - instalacja doziemna KD		
		45% - instalacja doziemna KW		
	Etap VI	85% - pokrycie dachu	30.10.2026 r.	15,08%
		85% - stolarka okienna		
		85% - stolarka drzwiowa i bramy		
		75% - instalacje elektryczne wewnętrzne		
		55% - tynki wewnętrzne		
		45% - instalacje sanitarne wewnętrzne		
		35% - szlichta posadzkowa wewnętrzna		
		65% - ślusarka stalowa (balustrady wewn. i zewn.)		
		65% - elewacja		
		10% - roboty wykończeniowe		
		65% - instalacja doziemna KS		
		65% - instalacja doziemna KD		
		65% -instalacja doziemna KW		
		40% - PZT – nawierzchnia utwardzone i nieutwardzona		
	Etap VII	100% - pokrycie dachu	28.02.2027 r.	13,20%
		100% - stolarka okienna		
		100% - stolarka drzwiowa i bramy		
		85% - instalacje elektryczne wewnętrzne		
		80% - tynki wewnętrzne		
		75% - instalacje sanitarne wewnętrzne		
		70% - szlichta posadzkowa wewnętrzna		
		90% - ślusarka stalowa (balustrady wewn. i zewn.)		
		90% - elewacja		
73% - roboty wykończeniowe				
90% - instalacja doziemna KS				
90% -instalacja doziemna KD				
90% - instalacja doziemna KW				
70% - PZT – nawierzchnia utwardzone i nieutwardzona				

	Etap VIII	100% - instalacje elektryczne wewnętrzne	30.05.2027 r.	10,03%
		100% - tynki wewnętrzne		
		100% - instalacje sanitarne wewnętrzne		
		100% - szlichta posadzkowa wewnętrzna		
		100% - ślusarka stalowa (balustrady wewn. i zewn.)		
		100% - elewacja		
		100% - roboty wykończeniowe		
		100% - instalacja doziemna KS		
		100% - instalacja doziemna KD		
		100% - instalacja doziemna KW		
		100% - instalacja doziemna gazowa		
		100% - instalacja doziemna elektroenergetyczna		
		100% - przyłącze KS		
		100% - przyłącze KD		
		100% - przyłącze KW		
		100% - PZT nawierzchnia utwardzona i nieutwardzona		
				100%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Deweloper nie dopuszcza waloryzacji ceny, a na wysokość ostatecznej ceny mogą mieć wpływ wyłącznie: • uwarunkowania technologiczne – po wykonaniu inwentaryzacji powykonawczej, może nastąpić zmiana powierzchni domu jednorodzinnego; – w przypadku zmiany powierzchni domu powyżej +/- 1% do +/- 2%, cena za przedmiot umowy ulegnie zmianie proporcjonalnie do zmiany powierzchni domu, o wartość będącą iloczynem stawki (brutto) za 1 m² powierzchni domu i nadwyżki albo niedoboru metrażu domu, a zmiana ta nie będzie uważana za wadę przedmiotu umowy; – w przypadku zmiany powierzchni domu jednorodzinnego powyżej +/- 2% cena za przedmiot umowy ulegnie zmianie proporcjonalnie do zmiany powierzchni domu, o wartość będącą iloczynem stawki (brutto) za 1 m² powierzchni domu i nadwyżki albo niedoboru metrażu domu, zaś nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w ciągu 30 (trzydziestu) dni od stwierdzenia w protokole odbioru wyżej wymienionej zmiany powierzchni domu jednorodzinnego; • zmiana stawki podatku VAT w trakcie obowiązywania umowy – w przypadku zmiany przepisów w trakcie obowiązywania Umowy, na podstawie których naliczany jest należny podatek od towarów i usług VAT, Deweloperowi przysługuje prawo zmiany ceny w granicach wynikających ze zaktualizowanej wysokości należnego podatku od towarów i usług VAT. W takim przypadku Nabywca, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania stosownego zawiadomienia, może odstąpić od Umowy			

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. Stosownie do art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1177) - Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy deweloperskiej: 1) jeżeli Umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 i art. 36 wyżej opisanej ustawy, to jest: • określenia stron, miejsca i daty zawarcia Umowy deweloperskiej; • ceny nabycia praw wynikających z Umowy deweloperskiej; • informacji o Nieruchomości, na której przeprowadzone ma być przedsięwzięcie deweloperskie, obejmującej informację o powierzchni działki, stanie prawnym nieruchomości, w szczególności oznaczenie właściciela lub użytkownika wieczystego, istniejących na niej obciążeniach hipotecznych i służebnościach; • określenia położenia oraz istotnych cech lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem tej Umowy deweloperskiej; • określenia powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się Deweloper; • terminu przeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej; • zobowiązania Nabywcy do spełnienia świadczenia pieniężnego wynikającego z umowy deweloperskiej; • wysokości, terminów i sposobów dokonywania wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy; spełniania świadczeń pieniężnych przez Nabywcę na rzecz Dewelopera; • informacji dotyczących mieszkaniowego rachunku powierniczego, a w szczególności nazwy banku, numeru rachunku, zasad dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunku oraz informacji o kosztach prowadzenia rachunku, naliczania i przekazywania składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny; • numeru pozwolenia na budowę, oznaczenia organu, który je wydał oraz informacji, czy jest ostateczne lub czy zostało zaskarżone; • terminu rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych danego przedsięwzięcia deweloperskiego; • określenia warunków odstąpienia od Umowy deweloperskiej, o których mowa w art. 43 ustawy deweloperskiej, a także warunków zwrotu środków pieniężnych wpłaconych przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w razie skorzystania z tego prawa; • określenia wysokości odsetek i kar umownych dla stron Umowy deweloperskiej, jeżeli strony to przewidziały; • wskazania sposobu pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego; • oświadczenia Nabywcy o odbiorze prospektu informacyjnego wraz z załącznikami i zapoznaniu się przez Nabywcę z ich treścią oraz poinformowaniu Nabywcy przez Dewelopera o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa z dokumentami, o których mowa w art. 26 ust. 1 i 2 ustawy deweloperskiej; • terminu i sposobu zawiadomienia Nabywcy o odbiorze lokalu mieszkalnego oraz terminu odbioru lokalu mieszkalnego;

	• informacji o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; • informacji o zawarciu umowy rezerwacyjnej i wysokości opłaty rezerwacyjnej albo o braku takiej umowy; • zobowiązania Dewelopera do przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości wraz z lokalem mieszkalnym wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych; • wskazanie dnia, z upływem którego minął termin na wniesienie sprzeciwu przez organ nadzoru budowlanego do zawiadomienia o zakończeniu budowy. 2) jeżeli informacje zawarte w Umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, za wyjątkiem zmian wyraźnie opisanych w treści Umowy deweloperskiej, które zostały wprowadzone przez Dewelopera w treści prospektu informacyjnego lub jego załącznikach w czasie między doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami a zawarciem umowy deweloperskiej; 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu zawarcia Umowy deweloperskiej; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy; 7) w przypadku, gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy; 8) w przypadku, gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 ustawy; 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 ustawy, w terminie określonym w tym przepisie; 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 ustawy; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15;
--	---

	12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe. W przypadkach, o których mowa w §9 ust. 1 pkt. 1)-5) Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od jej zawarcia. W przypadku, o którym mowa w §9 ust. 1 pkt. 6), przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy deweloperskiej, Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z Umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej Umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. W przypadku, o którym mowa w §9 ust. 1 pkt. 7), nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy. W przypadku, o którym mowa w §9 ust. 1 pkt. 8), nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. W przypadku, o którym mowa w §9 ust. 1 pkt. 9), nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1. II. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy deweloperskiej w przypadku: 1) niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub w wysokości określonej w Umowie deweloperskiej, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. 2) niestawienia się Nabywcy do odbioru domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.
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 użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku 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.

Deweloper informuje, że:

Przedsięwzięcie deweloperskie Natura Park II nie będzie realizowane przy pomocy środków finansowych pochodzących z kredytu.

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
 - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

Deweloper informuje, że w jego siedzibie w Łyskach, przy ul. Warszawskiej 36, kod pocztowy 16-070 Choroszcz istnieje możliwość zapoznania się z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego;
- 3) pozwoleniem na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata;
- 5) projektem budowlanym.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Podlasko-Mazurskim Banku w Zabłudowie, 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:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Podlasko-Mazurskiego Banku w Zabłudowie,
- 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, 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,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- Podlasko-Mazurski Bank w Zabłudowie z siedzibą w Zabłudowie korzysta także z następujących znaków towarowych:



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

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.