Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu **17.08.2026 r.** Wersja nr 2

PROSPEKT INFORMACYJNY
Zadania inwestycyjnego w Suwałkach przy ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego nr 5 A– Budynek nr H– stanowiącego część przedsięwzięcia deweloperskiego zwanego „Piano Park"

CZĘŚĆ OGÓLNA

I.DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA:		
Deweloper	**RACIS DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** **KRS :0000514198** dane identyfikacyjne (nazwa, forma prawna, nr KRS)	
Adres	ul. Księdza Jerzego Jana Zawadzkiego numer 5 lokal 4. 16-400 Suwałki (adres lokalu przedsiębiorstwa)	
Numer NIP i REGON	(NIP) **8442353219**	REGON: **200859242**
Numer telefonu	87 566 33 27, 500-766-221, 508-911-887	
Adres poczty elektronicznej	biuro@racis.pl	
Numer faksu	875663327	
Adres strony internetowej dewelopera	www.racis.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	Ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego 5c, 16-400 Suwałki (Piano Park-Budynek F)

Data rozpoczęcia	02.08.2021 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	31.10.2024 r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Ul. Wypoczynkowa 17, 16-300 Augustów (Villa Park – Budynek 1)
Data rozpoczęcia	20.11.2023 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	03.09.2025 r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego 5b, 16-400 Suwałki (Piano Park-Budynek G)
Data rozpoczęcia	08.01.2024 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	08.06.2026 r.

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE

III.INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	**25788/2** **16-400 Suwałki, ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego 5A**
Numer księgi wieczystej	KW SU1S/00077539/0
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	W dziale IV księgi wieczystej mogą być wpisane roszczenia o ustanowienie hipotek, z których żadne nie będzie dotyczyć przedmiotowego lokalu, jak również mogą być wpisane wzmianki o wnioskach dotyczących ich wpisu.
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	Wydział Architektury i Gospodarki Przestrzennej Urzędu Miejskiego w Suwałkach nie posiada podstawy prawnej do udzielania informacji na temat obiektów istniejących w sąsiedztwie inwestycji, generujących uciążliwości zapachowe, hałasowe i świetlne. Oceny stanu istniejących obiektów można dokonać we własnym zakresie. Uciążliwości obiektów powodowane działalnością związaną z emisją substancji odorotwórczych i hałasowych są przedmiotem interwencji inspekcyjnych. Obowiązujące strefy ochronne dotyczące inwestycji istniejących na etapie sporządzania

	planu zagospodarowania przestrzennego zawarte są w jego ustaleniach. Obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego dostępne są na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Suwałkach- https://msuwalki.e-mapa.net/ (Pismo z dnia 26.01.2026 r. – Urząd Miejski w Suwałkach – Wydział Architektury i Gospodarki Przestrzennej AGP.6724.9.2026.ESP) Dodatkowo w sąsiedztwie inwestycji znajdują się: - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – osiedle Chopina Park oraz jednorodzinna wolnostojąca - sklep spożywczy Biedronka - sklep spożywczy Stokrotka - kościół - ogródki działkowe Wszystkie powyżej wymienione obiekty nie generują uciążliwości zapachowych, hałasowych, świetlnych.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	UCHWAŁA NR XLV/575/2022 RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk" Link do strony internetowej: https://bip.um.suwalki.pl/Menu_tematyczne/Zagospodarowanie_przestrzenne/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-obowiazujace/ Mapa: https://mapy.geoportal.gov.pl
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała Nr LVII/751/2023 z dnia 2023-05-31 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Północną, Armii Krajowej, Prymasa Stefana Wyszyńskiego i granicą administracyjną miasta Suwałk Publikacja: Dz. Urz. Województwa Podlaskiego z 2023-06-06, poz. 3155 Data wejścia w życie: 2023-06-21
	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	Działka o numerze geodezyjnym **25788/2** (OBRĘB NR 4) przeznaczona jest pod: **9aMW**- Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej Działka o numerze geodezyjnym **25797** (OBRĘB NR 4) przeznaczona jest pod: **9aMW**- Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **1KD**- linie rozgraniczające ulicy Rotmistrza Witolda

		Pileckiego wyznaczające pas drogi publicznej klasy technicznej „G" - główna, o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 49,00 ÷71,00m
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	0,1÷1,9
	Maksymalna wysokość zabudowy	18,00 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	35%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1,5 miejsca postojowego na jedno mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej. Należy przewidzieć i wykonać miejsca przeznaczone do parkowania rowerów i wyposażyć je w niezbędne do tego urządzenia,
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zgodnie z §16 Uchwały nr LVII/751/2023 z dnia 2023-05-31w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Północną, Armii Krajowej, Prymasa Stefana Wyszyńskiego i granicą administracyjną miasta Suwałk Publikacja: Dz. Urz. Województwa Podlaskiego z 2023-06-06, poz. 3155 Data wejścia w życie: 2023-06-21 Zapisy ustaleń zawarte są w tekstach uchwał planów, które są dostępne na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Suwałkach – https://msuwalki.e-mapa.net/,
	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	Zgodnie z §32,35,40,41,42 Uchwały nr LVII/751/2023 z dnia 2023-05-31w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Północną, Armii Krajowej, Prymasa Stefana Wyszyńskiego i granicą administracyjną miasta Suwałk Publikacja: Dz. Urz. Województwa Podlaskiego z 2023-06-06, poz. 3155 Data wejścia w życie: 2023-06-21 Zapisy ustaleń zawarte są w tekstach uchwał planów, które są dostępne na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Suwałkach – https://msuwalki.e-mapa.net/

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zgodnie z §23-31 Uchwały nr LVII/751/2023 z dnia 2023-05-31w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Północną, Armii Krajowej, Prymasa Stefana Wyszyńskiego i granicą administracyjną miasta Suwałk Publikacja: Dz. Urz. Województwa Podlaskiego z 2023-06-06, poz. 3155 Data wejścia w życie: 2023-06-21 Zapisy ustaleń zawarte są w tekstach uchwał planów, które są dostępne na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Suwałkach – https://msuwalki.e-mapa.net/,
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	Przeznaczenie terenów w odległości 100 m od granicy nieruchomości położonej przy ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego tj. działek o numerach ewidencyjnych 25788/2 i 25797: **40U**- Tereny Zabudowy Usługowej **9bMW** – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **9aMW**– Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **2KD** – Tereny dróg publicznych **21R** – Tereny Rolnicze, **25R/ZL** – Tereny rolnicze z dopuszczeniem zalesienia **8U** - Tereny Zabudowy Usługowej **1KD** – Tereny dróg publicznych (Rot. W. Pileckiego) **1KO**- Tereny obsługi komunikacji **1MNS**- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej **1KR-** Teren komunikacji drogowej wewnętrznej **1MN-U**- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług **7MW** - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **1KDL** - Teren drogi lokalnej **1KO-ZP** - Teren obsługi komunikacji lub zieleni urządzonej Zapisy ustaleń dotyczące zagospodarowania terenu i warunków architektonicznych zawarte są w tekstach uchwał planów, które są dostępne na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Suwałkach – https://msuwalki.e-mapa.net/, (Pismo z dnia 26.01.2026 r. – Urząd Miejski w Suwałkach – Wydział Architektury i Gospodarki Przestrzennej AGP.6724.11.2026.ESP)
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	**40U**- 0,01÷0,7 **9bMW** – 0,1÷1,9 **9aMW**– 0,1÷1,9 **2KD** – Nie ustala się **21R** – 0,001÷0,01 **25R/ZL** – 0,001÷0,01 **8U** - 0,01÷0,7 **1KD** – Nie ustala się **1KO** - od 0,1 do 0,5 oraz 1,0 dla wydzielonych działek pod garażami jednokondygnacyjnymi i 2,0 pod

		garażami dwukondygnacyjnymi, **1MNS** - 0,1÷1,4 **1KR -** Nie ustala się **1MN-U**- 0,1÷1,4 **7MW** - Nie ustala się **1KDL** - Nie ustala się **1KO-ZP -** Nie ustala się
	Maksymalna wysokość zabudowy	**40U**- od 5,00 m do 10,00 m, przy czym do wysokości wlicza się przesłony, żaluzje itp.; wysokość masztów i instalacji reklamowych do 16,0 m **9bMW** – wysokość zabudowy mieszkaniowej do pięciu kondygnacji naziemnych, to jest do 17,70 m od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do górnej krawędzi elewacji, lecz nie wyżej niż do 201,5 m n.p.m., przy czym wyniesienie poziomu przyległego terenu do 1,20 m. Wysokość zabudowy mieszkaniowo - usługowej do 18,0 m w granicach terenów: 9aMW i 9bMW do górnej krawędzi elewacji, przy tym poziom wejść do 0,50 m od poziomu przyległego terenu, z zachowaniem dostępu dla osób niepełnosprawnych **9aMW**– wysokość zabudowy mieszkaniowej do pięciu kondygnacji naziemnych, to jest do 17,70 m od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do górnej krawędzi elewacji, lecz nie wyżej niż do 201,5 m n.p.m., przy czym wyniesienie poziomu przyległego terenu do 1,20 m. Wysokość zabudowy mieszkaniowo - usługowej do 18,0 m w granicach terenów: 9aMW i 9bMW do górnej krawędzi elewacji, przy tym poziom wejść do 0,50 m od poziomu przyległego terenu, z zachowaniem dostępu dla osób niepełnosprawnych **2KD** – Nie ustala się **21R** – Dopuszcza się realizację wiat o wysokości do 4,5 m oraz budynków gospodarczych o powierzchni do 45 m² i wysokości do 5,00 m obsługujących funkcje rolne, na potrzeby rolników posiadających areał o wielkości przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w mieście, w dacie wydania pozwolenia na budowę **25R/ZL** – Dopuszcza się realizację wiat o wysokości do 4,5 m oraz budynków gospodarczych o powierzchni do 60 m² i wysokości do 5,00 m obsługujących funkcje rolne, na potrzeby rolników posiadających areał o wielkości przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w mieście, w dacie wydania pozwolenia na budowę **8U** - wysokość zabudowy od 5,00 m do 10,00 m, przy czym do wysokości wlicza się przesłony, żaluzje itp.; wysokość masztów i instalacji reklamowych do 16,0 m **1KD** – Nie ustala się **1KO** – 3,0 m, **1MNS** - maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego 2 kondygnacje, nie wyżej niż 9,0 m, licząc od poziomu parteru do kalenicy lub górnej krawędzi elewacji frontowej, przy czym wyniesienie poziomu parteru do 0,9 m nad poziom naturalnego terenu, dopuszcza się uskoki zabudowy na

		granicy działek, dopuszczalna różnica w wysokości do 1,0 m. Maksymalna wysokość zabudowy pomocniczej - jedna kondygnacja, nie wyżej niż 4,0 m licząc od poziomu parteru do kalenicy lub górnej krawędzi elewacji frontowej, przy czym wyniesienie poziomu parteru do 0,3 m nad poziom naturalnego terenu, **1KR -** Nie ustala się **1MN-U**- maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego 3 kondygnacje, nie wyżej niż 9,5 m, licząc od poziomu parteru do kalenicy i nie wyżej niż istniejący budynek w granicy działki. maksymalna wysokość zabudowy pomocniczej - jedna kondygnacja, nie wyżej niż 4,0 m licząc od poziomu parteru do kalenicy, przy czym wyniesienie parteru maksymalnie 0,3 m nad poziom naturalnego terenu. **7MW** - wysokość zabudowy mieszkaniowej do 5-ciu kondygnacji, lecz nie wyżej niż 18,00 m od poziomu przyległego terenu do górnej krawędzi elewacji; **1KDL** - Nie ustala się **1KO-ZP -** Nie ustala się
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	**40U**- 25% **9bMW** – 35% **9aMW**– 35% **2KD** – Nie ustala się **21R** – Nie ustala się **25R/ZL** – Nie ustala się **8U** –25% **1KD** – Nie ustala się **1KO**- 10% **1MNS** - 25% **1KR-** Nie ustala się **1MN-U**- 15% **7MW** – 35% **1KDL** - Nie ustala się **1KO-ZP** - 50%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	**40U**- miejsca postojowe w ilości ustalonej w § 9 Uchwały Nr LVII/751/2023 należy wykonać w granicach terenu inwestora **9bMW** – miejsca postojowe w ilości ustalonej w § 9 Uchwały Nr LVII/751/2023 należy wykonać w granicach terenu inwestora, w tym minimum 20% w poziomie terenu. Minimum 10% miejsc postojowych należy wykonać jako ogólnodostępne, poza ogrodzeniem osiedla; dopuszcza się włączenie do bilansu miejsc postojowych, miejsc położonych w pasie drogowym ulicy 2KD lecz nie więcej niż 5% wymaganych bilansem **9aMW**– miejsca postojowe w ilości ustalonej w § 9 Uchwały Nr LVII/751/2023 należy wykonać w granicach terenu inwestora, w tym minimum 20% w poziomie terenu. Minimum 10% miejsc postojowych należy wykonać jako ogólnodostępne, poza ogrodzeniem osiedla; dopuszcza się włączenie do bilansu miejsc postojowych, miejsc położonych w pasie drogowym ulicy 2KD lecz nie więcej niż 5% wymaganych bilansem **2KD** – Nie ustala się **21R** – Nie ustala się

		25R/ZL – Nie ustala się **8U** - miejsca postojowe w ilości ustalonej w § 9 Uchwały Nr LVII/751/2023 należy wykonać w granicach terenu inwestora **1KD** – Nie ustala się **1KO**- Nie ustala się **1MNS**- minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 20 Uchwały Nr LXVII/884/2024 **1KR-** Nie ustala się **1MN-U**- minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 20 Uchwały Nr LXVII/884/2024 **7MW** - miejsca postojowe w ilości ustalonej w §20 Uchwały Nr LXVII/884/2024 należy wykonać w granicach terenu inwestora, w tym minimum 20% w poziomie terenu. Minimum 50 miejsc postojowych należy wykonać jako ogólnodostępne, poza ogrodzeniem osiedla; dopuszcza się włączenie do bilansu miejsc postojowych, miejsc położonych w pasie drogowym ulicy Prymasa Stefana Wyszyńskiego, lecz nie więcej niż 10% ogólnej liczby wymaganych miejsc postojowych; **1KDL** - Nie ustala się **1KO-ZP** - Nie ustala się
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	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	Nie dotyczy

	obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, 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
	uchwałach 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	Do planowanych inwestycji publicznych zlokalizowanych w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości należy zaliczyć: - decyzję nr 2/2020 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie odcinka drogi 2KDL od ul. Nowomiejskiej wraz z sieciami infrastruktury technicznej - decyzję nr 7/2020 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego w Suwałkach (droga gminna nr 101383B) wraz z sieciami infrastruktury technicznej - decyzję nr 1/2021 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie odcinka publicznej od ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego od osiedli budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz ze skrzyżowaniem z ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego w Suwałkach wraz z infrastrukturą techniczną. (Pismo z dnia 26.01.2026 r. – Urząd Miejski w Suwałkach – Wydział Architektury i Gospodarki Przestrzennej AGP.6724.10.2026.ESP)
	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*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 169/2019 z dn. 24.05.2019r. wydana przez Prezydenta Miasta Suwałk oraz decyzję AGP.6740.299.2020.IG z dnia 24 lipca 2020 wydana przez Prezydenta Miasta Suwałk, AGP.6740.77.2021.IG z dnia 12.03.2021 r. wydana przez Prezydenta Miasta Suwałk, AGP.6740.293.2021.IG z dnia 17.12.2021 r. wydana przez Prezydenta Miasta Suwałk, AGP.6740.239.2025.IG z dnia 07.01.2026 r. wydana przez Prezydenta Miasta Suwałk,	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 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	04.08.2025-30.06.2028

Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Szósty etap - zadanie inwestycyjne polegające na budowie budynku mieszkalnego tymczasowo oznaczonego numerem H
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Budynki są usytuowane w odległości nie mniejszej niż 15,00 m od budynków sąsiednich.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Pomiar powierzchni lokalu mieszkalnego nastąpi zgodnie z normą **PN – ISO – 9836: 1997**	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	50 % środki własne, 50% wpłaty nabywców
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	~~Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy~~*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny[7)]	0,45 %
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Bank wypłaca Deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym zgodnie z harmonogramem zadania inwestycyjnego, określonym w prospekcie informacyjnym stanowiącym załącznik do niniejszej umowy, nie wcześniej niż po 30 (trzydziestu) dniach od dnia zawarcia niniejszej umowy i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu realizacji zadania inwestycyjnego, określonego w harmonogramie zadania inwestycyjnego oraz ceny lokalu mieszkalnego *(dotyczy nabywców garaży stanowiących samodzielne lokale niemieszkalne)* i lokalu użytkowego. W przypadku zakończenia ostatniego etapu zadania inwestycyjnego, określonego w harmonogramie, Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu zadania inwestycyjnego, po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przeniesienia własności lokalu mieszkalnego *(dotyczy nabywców garaży stanowiących samodzielne lokale niemieszkalne)* i lokalu użytkowego w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów zadania inwestycyjnego określonego w harmonogramie zadania inwestycyjnego, przed dokonaniem wypłaty środków pieniężnych z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz Dewelopera. W trakcie kontroli Bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym zadania inwestycyjnego. Sposób kontroli jest określony w art. 17 Ustawy; w przypadkach wskazanych w art. 17 ust. 7 Ustawy bank wstrzymuje wypłatę środków pieniężnych Deweloperowi i wyznacza mu termin na usunięcie nieprawidłowości, zaś po ich usunięciu, bank dokonuje wypłaty środków pieniężnych na rzecz Dewelopera	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Rutce Tartak Centrala Suwałki 16-400, ul. Sejneńska 2	

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	**Etap I - 25%** - Zakup gruntu wraz z projektem budynku, pozwoleniem na budowę, robotami przygotowawczymi pod inwestycję, wykopy oraz ogrodzenie placu budowy (do dnia 31.05.2026 r.) **Etap II– 20%** -Fundamenty, ściany osłonowe garażu, izolacja zewnętrzna ścian garażu, strop nad garażem (do dnia 31.12.2026 r.) **Etap III–25%** - Konstrukcja nadziemna – parter, 1, 2, 3, 4 piętro oraz strop, Ściany osłonowe budynku (do dnia 30.06.2027 r.) **Etap IV – 20%** - Ściany działowe, Pokrycie dachu, Roboty elewacyjne, Stolarka okienna i drzwiowa, Roboty tynkarskie, Posadzki, Instalacja centralnego ogrzewania, Instalacja wodno - kanalizacyjna i deszczowa, Roboty elektryczne, Montaż windy (do dnia 31.05.2028 r.) **Etap V**– **10%**-Montaż balustrad balkonowych, Instalacja wentylacji w garażu podziemnym, Roboty wykończeniowe, Roboty drogowe wraz z zagospodarowaniem terenu, Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie (do dnia 30.06.2028 r.)
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Jeżeli powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego będzie odbiegać od określonej w §1 niniejszej umowy cena określona w §2 niniejszej umowy zostanie odpowiednio zmniejszona lub zwiększona, a rozliczenie różnicy nastąpi wraz z końcowym rozliczeniem. W przypadku jeżeli powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego będzie mniejsza lub większa o więcej niż +/- 2% od określonej w §1 niniejszej umowy Nabywcy przysługiwało będzie prawo odstąpienia określone w §7 ust. 4 niniejszej umowy. Jeżeli po dniu zawarcia niniejszej umowy stawka podatku VAT za przedmiot niniejszej umowy ulegnie zmianie Deweloper ustali nową cenę uwzględniając nowy wymiar podatku VAT, zaś Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy, nie później niż w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania pisemnego zawiadomienia Dewelopera o zmianie stawki podatku VAT i zmianie ceny.

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy dewelo perskiej 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	Art. 43. 1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5: 1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2; 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym lub

	prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie wynikającym z tych umów; 7) w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1; 8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2; 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie; 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15; 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe. 2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1–5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3. 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. 6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1. 7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni

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

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;
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.

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; Dziennik Ustaw – 38 – Poz. 1177
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.

III. Informacja:
Środki pieniężne zgromadzone w Banku Spółdzielczym w Rutce Tartak, 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 Banku Spółdzielczym w Rutce Tartak,
– 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,
– Bank Spółdzielczy w Rutce Tartak korzysta także z następujących znaków towarowych: BS BANK SPÓŁDZIELCZY W RUTCE-TARTAK

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.