

**PROSPEKT INFORMACYJNY**

**CZĘŚĆ OGÓLNA**

**I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA**

<b>DANE DEWELOPERA</b>		
Deweloper	Nowa Olszynka Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS 0000505571	
Adres	Siedziba spółki: <b>ul. Kartuska 391; 80-125 Gdańsk</b> Biuro sprzedaży: <b>ul. Kartuska 149/18; 80-125 Gdańsk</b>	
Numer NIP i REGON	NIP: 9571073445	REGON: 222066949
Numer telefonu	+48 535 184 591	
Adres poczty elektronicznej	Biuro.sprzedazy@komforta.com.pl	
Numer faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.komforta.com.pl	

**II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA**

**HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA**

<b>PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)</b>	
Adres	Ul. Zawodzie 24; 24A; 24B; 24C; 24D; 24E; 25; 25A; 25 B; 25C; 25D; 25E; 25F; 25G
Data rozpoczęcia	03.2019
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	07.2020

<b>PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	-
Data rozpoczęcia	-
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-
<b>PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	Ul. Zawodzie 24; 24A; 24B; 24C; 24D; 24E; 25; 25A; 25 B; 25C; 25 D; 25E; 25F; 25G
Data rozpoczęcia	03.2019
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	07.2020

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

### III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO<sup>43)</sup>

<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU</b>	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego <sup>1</sup>	ul. Zawodzie; działka nr 298/8 (przed podziałem część działki 298/5 z księgi wieczystej GD1G/00012658/7) obręb 114 w Gdańsku
Numer księgi wieczystej	GD1G/00012658/7
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 <sup>2)</sup>	Działka nr 298/8 o powierzchni 0.7590 ha wyodrębniona została z działki na 298/5 na podstawie prawomocnej Decyzji Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 3.09.2025 r., znak sprawy WG-I.6831.167.2025.MM; wniosek o ujawnienie wydzielonej działki w KW nr GD1G/00012658/7 złożony został w dniu 7.11.2025 r.
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia <sup>3)</sup>	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości) Teren graniczy bezpośrednio z terenami zabudowy mieszkaniowej

<sup>1</sup> Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

	i mieszkaniowo-usługowej. W kolejnej linii zagospodarowania występują tereny ogródków działkowych oraz tereny przemysłowe wraz z linią kolejową.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji MPZP Olszynka - rejon ulicy Zawodzie w mieście Gdańsku (MPZP 1619) Uchwała Rady Miasta Gdańska nr LXX/1801/23 z dnia 30-11-2023 r. Dz. U. Woj. POM. poz.6099, z dn. 27 grudnia 2023.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne <sup>4)</sup>	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej
	Maksymalna intensywność zabudowy	maksymalna: 0,5
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Minimalna: 0 Maksymalna: 0,35
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	17%
	Maksymalna wysokość zabudowy	wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: maksymalna: 9 m,
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	70%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	min. 2 na 1 mieszkanie
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworzący płat strukturalny OSTAB; 2) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych; 3) historyczne rowy melioracyjne układu polderowego, jak na rysunku planu: a) zachowanie odkrytego koryta rowów odwadniających; dopuszcza się miejscowe przykrycie rowów w celu prowadzenia infrastruktury technicznej i transportowej z równoczesnym zapewnieniem przepustów dla drobnej fauny, b) dopuszcza się umocnienie brzegów rowów ponad linią wody wyłącznie przy użyciu materiałów naturalnych z wykluczeniem zastosowania gabionów; 4) zapewnienie warunków rozwoju roślinności hydrogeniczej wzdłuż rowów;

		5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 6) w budynkach mieszkalnych od strony planowanej ulicy Nowej Sandomierskiej (poza południowowschodnią granicą planu) i linii kolejowej zastosowanie elewacji o podwyższonej izolacyjności akustycznej.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Cały teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych

- 2) W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.
- 3) W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.
- 4) Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach:
  - 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
  - 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
  - 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
  - 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
  - 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
  - 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
  - 7) uznania zabytku za pomnik historii,
  - 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
  - 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	<p>1) teren, jak na rysunku planu, objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi</p> <p>2) teren położony w strefie ochrony ekspozycji sylwety historycznego Śródmieścia Gdańska od strony południowej i wschodniej - stosuje się zasady, o których mowa w punktach poniżej:</p> <p><i>a) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne: w odległości 4 m od południowo-zachodniej i południowo-wschodniej linii rozgraniczającej terenu, jak na rysunku planu;</i></p> <p><i>b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 17%;</i></p> <p><i>c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 70%;</i></p> <p><i>d) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,35;</i></p>
---	---

e) wysokość zabudowy: wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 9 m; wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem (Cały obszar planu położony jest w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych, wynikających z usytuowania lotniska im. Lecha Wałęsy w Gdańsku, a także w powierzchniach ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym obiektów i urządzeń umieszczonych na dachach.)

f) inne gabaryty i parametry zabudowy: maksymalny wymiar rzutu pojedynczego budynku: 10 m x 15 m; minimalna odległość między budynkami: 15 m, nie dotyczy dylatacji pomiędzy segmentami w zabudowie bliźniaczej; pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;

g) formy zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;

h) kształt dachu: stromy o nachyleniu połaci symetrycznym względem kalenicy pod kątem od 40 do 50 stopni, z wykluczeniem dachów w kształcie kopuły i kolebki;

i) minimalna powierzchnia działki: 900 m<sup>2</sup>.)

j) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych

k) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach, w formie kominów; w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym);

l) regulacje planu w zakresie kolorystyki elewacji i kolorystyki dachów: a) dla każdego budynku należy stosować jeden kolor elewacji jako dominujący. Dodatkowo dopuszcza się maksymalnie trzy kolory do podkreślenia poziomych i pionowych podziałów elewacji oraz innych charakterystycznych cech i detali architektonicznych budynku (z wyłączeniem napisów informujących o adresie),

la) należy stosować jeden kolor stolarki okiennej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. le,

lb) dla całego budynku, należy stosować jednolitą formę stolarki okiennej, loggii i balkonów (wielkość, kształt, podział) zgodną z pierwotnym lub nowym projektem elewacji przewidującym jednolitą ich formę na wszystkich kondygnacjach powtarzalnych budynku z zastrzeżeniem lit. le i lit. lf,

ld) należy stosować jeden kolor zewnętrznej stolarki drzwiowej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. le,

le) dla lokali usługowych zlokalizowanych w parterach w obrębie jednego budynku dopuszcza się inny niż w pozostałej części budynku kolor i formę stolarki okiennej i drzwiowej z zachowaniem jednolitej wielkości, podziałów i koloru we wszystkich lokalach usługowych usytuowanych na parterze,

lf) dla kondygnacji poddasza budynku, należy stosować formę stolarki okiennej i lukarn (wielkość, kształt, podział) zgodną z projektem elewacji przewidującym spójną ich formę lub formy historyczne,

lg) należy stosować jedną kolorystykę dachu dla całego budynku.

3) teren położony w obszarze kulturowego krajobrazu otwartego Żuław Gdańskich - zachowanie elementów historycznego układu polderowego, w tym rowów melioracyjnych w ich historycznej lokalizacji, o których mowa poniżej oraz towarzyszącej im zieleni hydrogenicznej: historyczne rowy melioracyjne układu

		<p><i>polderowego, jak na rysunku planu: a) zachowanie odkrytego koryta rowów odwadniających; dopuszcza się miejscowe przykrycie rowów w celu prowadzenia infrastruktury technicznej i transportowej z równoczesnym zapewnieniem przepustów dla drobnej fauny, b) dopuszcza się umocnienie brzegów rowów ponad linią wody wyłącznie przy użyciu materiałów naturalnych z wykluczeniem zastosowania gabionów;</i></p>			
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy			
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	dostępność drogowa: od ulicy dojazdowej 08-KD80, od ulicy Zawodzie (poza granicami planu); miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: minimum 2 na 1 mieszkanie			
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;</li> <li>• odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;</li> <li>• odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;</li> <li>• zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;</li> <li>• zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;</li> <li>• zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł ciepła;</li> <li>• telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;</li> <li>• planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.</li> </ul>			
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 <sup>2)</sup>	Przeznaczenie terenu	Mieszkaniowo usługowa	Mieszkaniowa	Mieszkaniowo usługowa	Produkcyjno usługowa
	Maksymalna intensywność zabudowy	0,5	0,5	U-1 M-0,5	1,5
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	0-0,5	0-0,35	U-0-07 M-0-0,35	0-1,5
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	30%	17%	25%	50%
	Maksymalna wysokość zabudowy	12m	9m	9m	12m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	50%	70%	70%	20%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2 na 1 mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej, 1,2 na 1 mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej	2 na 1 mieszkanie	2 na 1 mieszkanie	2 na 1 mieszkanie

<sup>2)</sup> W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

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 obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	wysokość zabudowy	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym <sup>3)</sup> , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Nie dotyczy
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Nie dotyczy

<sup>3)</sup> Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy
	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	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy

#### **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 z dnia 23.12.2025 r. wydana przez Prezydenta Miasta Gdańsk, znak sprawy WUiA-VI.6740.756-5.2025.IRP.397817 wraz z postanowieniem z dnia 07.01.2026 r. WUiA VI.6740.756-7.2025.IRP.397817	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	01.03.2026 – 31.05.2027	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	8
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	15 metrów
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Zgodnie z Załącznikiem nr 4	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	<del>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</del>
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny <sup>7)</sup>	0,45%

<sup>7)</sup> Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 695) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

\* Niepotrzebne skreślić.

<p>Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy</p>	<p>Art.7 ust.3 i 4</p> <p>3) Deweloper jest obowiązany do posiadania mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego do dnia, w którym nastąpi przeniesienie praw z ostatniej umowy deweloperskiej lub ostatniej umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, w ramach tego przedsięwzięcia lub zadania</p> <p>4) Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat.</p> <p>Art.8</p> <p>1) Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</p> <p>2) Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonych w ich harmonogramach.</p> <p>3) Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.</p> <p>Art.9</p> <p>1) Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów.</p> <p>2) Termin wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem, że termin ten ulega skróceniu, w przypadku, gdy przed jego upływem deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem</p> <p>3) Bank informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedział umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia</p> <p>Art.10</p> <p>1) W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank, z zastrzeżeniem, że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana</p> <p>2) Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku, po przedstawieniu przez dewelopera oświadczenia z tego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy.</p> <p>3) W przypadku, gdy deweloper nie przedstawi oświadczenia banku, o którym mowa w ust. 2, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank niezwłocznie zwraca nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku</p> <p>4) W czasie obowiązywania umowy, o której mowa w art. 7 ust. 1, oraz w terminie, o którym mowa w ust. 3, umowa o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego nie może ulec zmianie bez zgody nabywcy, z wyjątkiem wysokości oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na tym rachunku, z tym, że sposób ustalania wysokości oprocentowania jest określony w tej umowie</p> <p>Art.11</p> <p>1) Deweloper, w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego w trybie, o którym mowa w art. 10 ust. 1, informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie</p> <p>2) Nabywca może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu wykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w ust. 1</p> <p>Art.13</p> <p>Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek.</p> <p>Art.14</p> <p>1) Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera</p> <p>2) Środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy nie mogą być pomniejszone o koszty, opłaty i prowizje, o których mowa w ust. 1</p> <p>Art.16 ust.1 i 2</p>
--	---

	<p>1) W związku z realizacją przez dewelopera umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3, bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz:</p> <p>1) ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego albo</p> <p>2) ceny lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego albo domu jednorodzinnego i lokalu użytkowego – w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3.</p> <p>Art.17 ust. 1-3</p> <p>1) Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 i 3</p> <p>2) W trakcie kontroli bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</p> <p>3) Koszty kontroli ponosi deweloper</p> <p>Art.18 ust.1</p> <p>1) W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przez jedną ze stron, bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od jednej z tych umów.</p> <p>Art.19</p> <p>1) W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, innego niż na podstawie art. 43, strony przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym.</p> <p>2) Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa w ust. 1.</p>
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	BANK RUMIA SPÓŁDZIELCZY 84-230 RUMIA UL. MORSKA 21
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Harmonogram stanowi Załącznik nr 7 do Prospektu Informacyjnego
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	<p>Cena nie będzie podlegać waloryzacji, z zastrzeżeniem sytuacji opisanych poniżej.</p> <p>1. W razie zmiany przepisów podatkowych i podwyższenia stawki podatku VAT dla Przedmiotu Umowy po zawarciu Umowy, która to zmiana będzie obowiązywała dla płatności Ceny, Deweloper będzie uprawniony do podwyższenia Ceny za Przedmiot Umowy o równowartość zwiększenia obciążenia podatkowego. Z uprawnienia tego Deweloper może skorzystać w terminie 14 (czternastu) dni od dnia wejścia w życie zmiany przepisów o podatku VAT, wysyłając do Nabywcy pisemne zawiadomienie o zmianie Ceny.</p> <p>W razie zmiany przepisów podatkowych i obniżenia stawki podatku VAT dla Przedmiotu Umowy po zawarciu Umowy, ta część Ceny brutto Przedmiotu Umowy, dla płatności której będzie obowiązywała zmiana dotycząca obniżenia stawki podatku VAT, ulegnie obniżeniu o równowartość zmniejszenia obciążenia podatkowego.</p> <p>2. Jeżeli Deweloper podwyższy Cenę wskutek podwyższenia stawki podatku VAT, Nabywca ma prawo do odstąpienia od Umowy w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania zawiadomienia, o którym mowa wyżej w ust. 1, które to prawo może wykonać w drodze złożenia Deweloperowi pisemnego oświadczenia o odstąpieniu od Umowy. W przypadku skorzystania z prawa odstąpienia, o którym mowa w niniejszym ustępie, Nabywca wraz ze złożeniem oświadczenia o odstąpieniu od Umowy doręczy Deweloperowi oświadczenie Nabywcy z podpisem notarialnie poświadczonym o wyrażeniu zgody na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, roszczenia Nabywcy wynikającego z Umowy.</p> <p>3. Jeżeli Nabywca nie odstąpi od Umowy, nowa stawka podatku VAT obowiązywać będzie dla płatności, których termin zapłaty zgodnie z Harmonogramem płatności stanowiącym załącznik do umowy deweloperskiej nastąpi po terminie wejścia w życie zmienionej stawki podatku VAT. Deweloper przekaże Nabywcy zaktualizowany Harmonogram płatności uwzględniający zmienioną stawkę podatku VAT.</p>

	<p>Zmiana załącznika do umowy deweloperskiej z powodu zmiany stawki podatku VAT nie wymaga zmiany Umowy.</p> <p>4. W razie skorzystania przez Nabywcę z prawa do odstąpienia od Umowy z przyczyny określonej w ust. 2 powyżej, Deweloper zwróci Nabywcy kwoty zaliczek uiszczonych przez niego na poczet Ceny i wypłacone Deweloperowi przez Bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, w wysokości nominalnej, pomniejszonej lub powiększonej o ewentualne kary umowne lub odsetki, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy. Pomniejszenie lub powiększenie o ewentualne kary umowne lub odsetki kwoty wpłaconej na poczet Ceny w wysokości nominalnej zostanie dokonane pomiędzy stronami poza otwartym mieszkaniowym rachunkiem powierniczym.</p> <p>Kwoty zaliczek pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym zostaną zwrócone Nabywcy przez Bank zgodnie z zasadami określonymi w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.</p> <p>5. W przypadkach, gdy Deweloper nie skorzysta z prawa do podwyższenia Ceny w sytuacji, o której mowa w ust. 1 powyżej, cena brutto za 1 m<sup>2</sup> (jeden metr kwadratowy) Lokalu nie ulegnie zmianie.</p>
--	--

**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**

<p>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</p>	<p>Art.43</p> <p>Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li>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;</li> <li>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;</li> <li>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;</li> <li>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;</li> <li>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;</li> <li>7) w przypadku, gdy deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1;</li> <li>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;</li> <li>9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie;</li> <li>10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11;</li> <li>11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15;</li> <li>12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.</li> </ol> <p>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.</p> <p>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.</p>
---	--

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.

Art.44 ust.2-4

2. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.

3. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5. 4. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), zwanego dalej „Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym”, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.

Art.45

1. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

2. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2.

**INNE INFORMACJE<sup>4)</sup>**

<sup>4)</sup> Sekcja w brzmieniu ustalonym przez art. 43 pkt 14 ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

#### I. Informacja:

- 1) o zgodzie banku, kasy 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, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny 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, kasy 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, kasy 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;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
  - a) zgodę banku, kasy 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, kasy 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 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, kasy 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, kasy 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 Rumia Spółdzielczym 84-230 Rumia ul. Morska 21, prowadzącym/prowadzącej otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Rumia Spółdzielczego 84-230 Rumia ul. Morska 21,
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,

- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- Bank Rumia Spółdzielczy 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 2023 r. poz. 2488).

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

### CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Cena m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	31.03.2028	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal	Liczba kondygnacji	2
	Technologia wykonania	Zgodnie z załącznikiem nr 3

mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zgodnie z załącznikiem nr 3
jednorodzinny oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba lokali w budynku	2
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	2
	Dostępne media w budynku	Instalacja internetowa Instalacja telewizji kablowej Instalacja domofonowa z osprzętem. Energia elektryczna Kanalizacja
	Dostęp do drogi publicznej	Do ulicy Zawodzie
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Zaprojektowano dwukondygnacyjny budynek mieszkalny jednorodzinny dwulokalowy. Budynek podzielony jest na 2 segmenty – każdy segment stanowi osobny lokal mieszkalny z odrębnym niezależnym wejściem i wewnętrzną komunikacją.	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Powierzchnia użytkowa lokalu: Pokój dzienny z aneksem: Sypialnia: Sypialnia: Sypialnia: Toaleta: Łazienka: Korytarz: Garderoba: Garaż:  Standard prac zgodnie z Załącznikiem nr 3	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	-	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	-	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinny	-	
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	-	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy	

**Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera**

.....

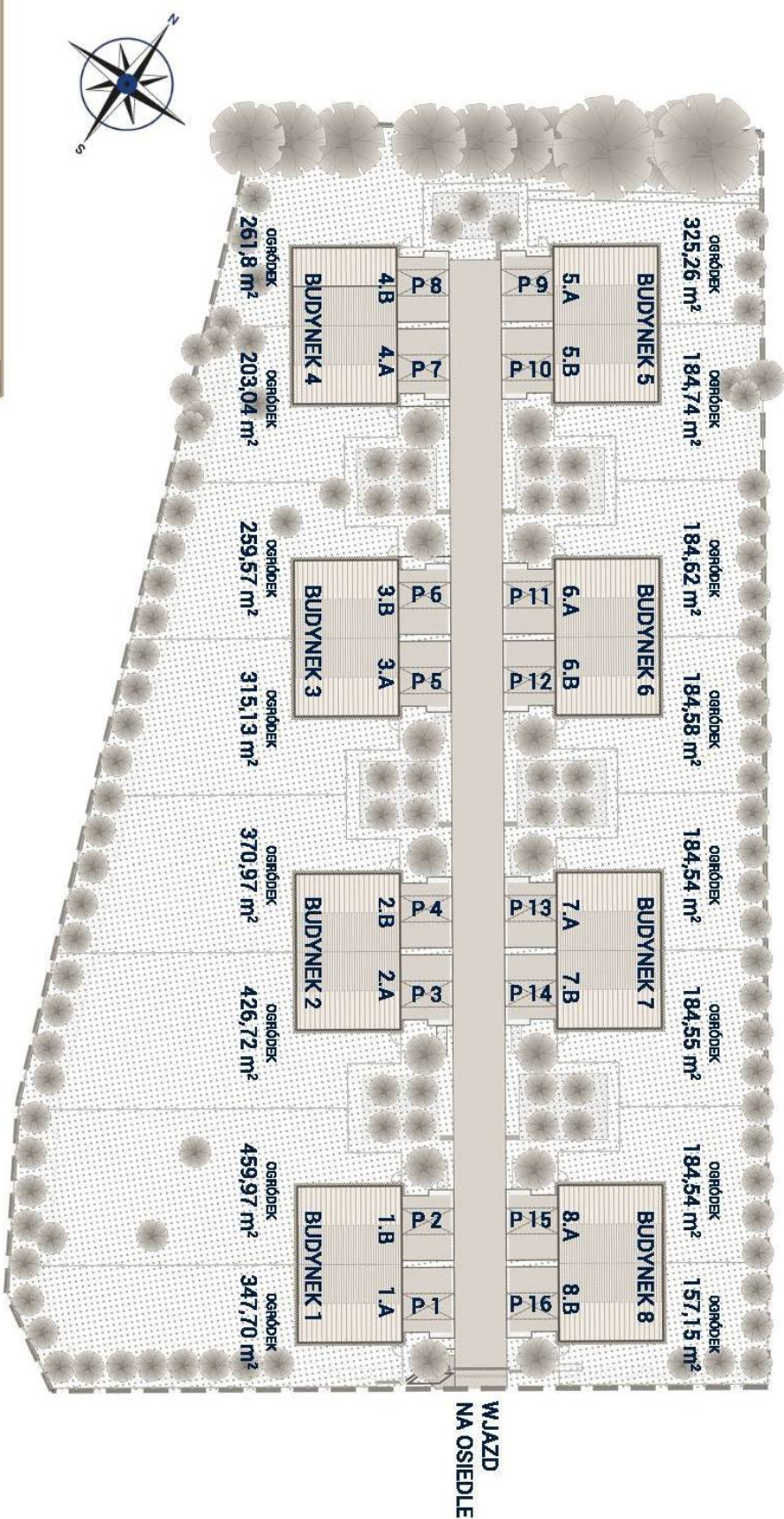
---

**Załączniki:**

1. Karta lokalu
  2. Plan zagospodarowania przestrzennego z zaznaczeniem miejsc postojowych
  3. Technologia wykonania budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy deweloperskiej, standard wykończenia lokalu mieszkalnego oraz terenu wokół budynku.
  4. Zasady przeprowadzania pomiaru powierzchni lokalu.
  5. Harmonogram płatności
  6. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
  7. Harmonogram Przedsięwzięcia Deweloperskiego
-

**Załącznik nr 1 – Karta lokalu**

# PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU



Załącznik nr 2 – Plan zagospodarowania przestrzennego z zaznaczeniem miejsc postojowych

OSIEDLE  
**FORMA**  
ETAP II

**BIURO SPRZEDAŻY**  
ul. Kartuska 149 / lokal 18  
tel. 535 184 591 [mieszkania@komforta.com.pl](mailto:mieszkania@komforta.com.pl)

[www.komforta.com.pl](http://www.komforta.com.pl)

Aranżacja lokalu jest przykładowa i ma charakter poglądowy. Standard określający wykończenie lokalu jest załącznikiem do Umowy. Powierzchnia użytkownika lokali oraz pomieszczeń określona jest na podstawie rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego oraz przy uwzględnieniu treści Polskiej Normy PN-ISO 9896:2022-07. Na etapie projektu wykonawczego i realizacji obiektu mogą wystąpić konieczny w powiększeniu lokalu i w układzie ścian.

**Załącznik nr 3 - Technologia wykonania budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy deweloperskiej, standard wykończenia lokalu mieszkalnego oraz terenu wokół budynku.**

#### **4.1 Standard budynku**

· **Konstrukcja**

- Posadowienie na płycie żelbetowej monolitycznej i palach przemieszczeniowych
- Ściany konstrukcyjne – murowane z bloczków silikatowych grubości 18cm, miejscowo wzmocnienie konstrukcją żelbetową;
- Ściana konstrukcyjna międzylokalowa – murowana z bloczków silikatowych akustycznych grubości 18cm, miejscowo wzmocnienie konstrukcją żelbetową
- Ściany wewnątrzlokalowe –murowane Silka 8 cm; łazienki: Silka 12cm, miejscowo gr. 18 cm;
- Ściany garażu – murowane Silka 12 cm;
- Strop pomiędzy parterem, a 1 piętrem żelbetowy monolityczny gr. 20 cm
- Schody zabiegowe, żelbetowe
- Konstrukcja dachu drewniana

· **Dach**

- Dach skośny o konstrukcji drewnianej bez termoizolacji nad poddaszem nieużytkowym;
- Blacha na rąbek w kolorze grafitowym
- Obróbki blacharskie w kolorze grafitowym

· **Strop nad parterem**

- Konstrukcja żelbetowa monolityczna gr. 20 cm

· **Strop nad 1 piętrem**

- Konstrukcja drewniana
- Izolacja termiczna z wełny mineralnej pomiędzy konstrukcją + wypełnienie z wełny pomiędzy stelażem aluminiowym sufitu podwieszanego
- Wykończenie stropu od spodu płytą gipsowo – kartonową szpachlowaną, wykończenie od strony poddasza nieużytkowego płytą OSB

· **Elewacja**

- Elewacja w technologii ściany dwuwarstwowej; ocieplana styropianem gr. 15 cm
- Materiał elewacyjny w zależności od wariantu budynku:
  - typ 1 – elewacja tynkowana z elementami drewnopodobnymi
  - typ 2 – okładzina z płytek mineralnych imitujących cegłę
    - a) płytek imitujących cegłę w odcieniach beżu
    - b) płytek imitujących cegłę w odcieniu czerwieni

· **Stolarka okienna**

- PCV trzyszybowe– powłoka zewnętrzna w kolorze antracytowym lub drewnopodobnym w zależności od wariantu budynku, kolor wewnętrzny biały, okna w kondygnacji parteru o podwyższonych właściwościach antywłamaniowych

#### **Inne elementy**

- Obróbki ościeży okiennych z blachy stalowej lub aluminiowej, malowanej proszkowo lub kompozytu, w kolorze grafitowym lub beżowym w zależności od wariantu budynku;

· **Garaż**

- Brama garażowa segmentowa, sterowana pilotem w kolorze grafitowym lub drewnopodobnym w zależności od wariantu budynku.

## **4.2 Standard lokalu mieszkalnego**

### **Okna**

- Stolarka okienna PCV, z pakietami trzyszybowymi, okna w kondygnacji parteru o podwyższonych właściwościach antywłamaniowych, rozwierna lub rozwierno- uchylna, kolor antracytowy lub drewnopodobny w zależności od wariantu budynku
- Parapety zewnętrzne – obróbka blacharska z blachy stalowej lub aluminiowej malowana proszkowo w kolorze grafitowym lub beżowym w zależności od wariantu budynku;
- parapety wewnętrzne z konglomeratu

### **Drzwi**

- drzwi zewnętrzne wejściowe – wyposażone w minimum dwa zamki ryglowe, o właściwościach antywłamaniowych - klasa RC2.
- drzwi wewnętrzne – w gestii Klienta

### **Tynki**

- tynki wewnętrzne – gipsowe maszynowe

### **Sufity**

- sufity pomieszczeń na poziomie parteru tynkowane,
- sufity pomieszczeń na poziomie piętra wykończone płytą GK

### **Posadzki**

- parter - wylewka betonowa gr. 5 cm, styropian gr. 5 cm, wykończenie posadzki po stronie klienta – przewidziana grubość całkowita 2 cm
- 1 piętro - wylewka betonowa gr. 5 cm, styropian o gr. 8 cm (styropian EPS 4 cm + styropian akustyczny 4 cm), wykończenie posadzki po stronie klienta – przewidziana grubość całkowita 2 cm

### **Schody wewnętrzne**

- Żelbetowe – wykończenie w gestii Klienta

### **Instalacje**

- Wentylacja mechaniczna z rekuperacją
- Instalacja niskoprądowa
- Instalacja elektryczna
- Instalacja odgromowa
- Instalacja gazowa – piec gazowy kondensacyjny
- Instalacja C.O. Wraz z ogrzewaniem podłogowym,
- Instalacja zimnej i ciepłej wody użytkowej
- Instalacja kanalizacji sanitarnej i deszczowej
- Instalacja domofonowa
- Przygotowanie instalacji pod montaż paneli fotowoltaicznych
- Przygotowanie przepustu i zasilana pod jednostki zewnętrzną w ogródku lokatorskim i wewnętrzną w salonie

## **4.3 Wykończenie terenów zewnętrznych wokół budynku**

### **Zieleń**

- trawnik, zieleń niska, drzewa
- urządzenia ogrodów deszczowych wraz z zielenią hydrofitową

### **Nawierzchnia**

- Nawierzchnia jezdni, chodników, podjazdów z kostki betonowej / brukowej
- Elementy urządzeń ogrodów deszczowych

### **Inne elementy zewnętrzne:**

- Brama wjazdowa z furtką przy wjeździe na osiedle
- Przy każdym z lokali na podjazdach zabudowy pojemników na śmieci z paneli z blachy
- Ogrodzenie ogródków lokatorskich z furtką, systemowe panele ażurowe h=120 cm / 150 cm

#### **Załącznik nr 4 - Zasady przeprowadzania pomiaru powierzchni lokalu.**

1. Pomiary powierzchni wybudowanych lokali wykonuje się zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:2022-07 oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2022 poz. 1679, t.j.).
2. Inwentaryzację powykonawczą powierzchni wykonuje się na podstawie rzeczywistego stanu zrealizowanego obiektu, w oparciu o pomiary bezpośrednie oraz rzuty kondygnacji sporządzone po zakończeniu robót budowlanych.
3. Jednostką miary powierzchni jest metr kwadratowy (m<sup>2</sup>). Powierzchnie wykazuje się z dokładnością do 0,01 m<sup>2</sup>, po zaokrągleniu do dwóch miejsc po przecinku.
4. Pomiaru powierzchni użytkowej dokonuje się w rzucie poziomym na poziomie posadzki, w świetle wykonanych przegród budowlanych, tj. pomiędzy wewnętrznymi powierzchniami ścian konstrukcyjnych i działowych.
5. Powierzchnię użytkową pomniejsza się o powierzchnię:
  - a. przekroju poziomego ścian konstrukcyjnych i działowych,
  - b. pionów oraz szybów instalacyjnych,
  - c. przejść i otworów w przegrodach,
  - d. nieużytkowych poddaszy.
5. Do powierzchni użytkowej wlicza się powierzchnię: garderób, schowków oraz wbudowanych szaf ściennych, o ile znajdują się w obrębie lokalu i spełniają kryteria powierzchni użytkowej.
6. Przy ustalaniu powierzchni użytkowej pomieszczeń lub ich części uwzględnia się wysokość w świetle:
  - a. równej lub większej niż 2,20 m – powierzchnia zaliczana w 100%,
  - b. równej lub większej niż 1,40 m i mniejszej niż 2,20 m – powierzchnia zaliczana w 50%,
  - c. mniejszej niż 1,40 m – powierzchnia nie jest zaliczana do powierzchni użytkowej.

## **Załącznik nr 5 – Harmonogram płatności**

## HARMONOGRAM PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

		Rodzaj prac	Data zakończenia etapu	MRP
I	1	Działka	31.03.2025	21%
		<b>suma etap I</b>		
II	1	Przygotowanie placu budowy (ogrodzenie tymczasowe, zasilanie placu budowy, utwardzenie placów składowych)	31.05.2026	11%
	2	Platforma pod palownice - 100 %		
	3	Droga pod palownice - 100 %		
	4	Palowanie pod 8 budynkami: bud. nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8		
	5	Wykop pod 8 budynkami: bud. nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8		
	6	Płyta fundamentowa pod 8 budynkami: bud. nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8		
	<b>suma etap II</b>			
III	1	Strop nad parterem w 8 budynkach: bud. nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	31.07.2026	10%
	2	Murowanie ścian nośnych w 6 budynkach - bud. nr 2, 3, 4, 5, 6, 7		
	3	Murowanie ścian działowych w 4 budynkach - bud. nr 3, 4, 5, 6		
	<b>suma etap III</b>			
IV	1	Zakończenie konstrukcji budynków: bud. nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 (z wyłączeniem konstrukcji dachu)	31.08.2026	10%
	2	Murowanie ścian nośnych w 2 budynkach: bud. nr 1,8		
	3	Murowanie ścian działowych w 4 budynkach: bud. nr 1,2,7,8		
	4	Stolarka okienna w 4 budynkach – bud. nr 3,4,5,6 (z wyłączeniem otworów technologicznych)		
	5	Tynki wewnętrzne w 4 budynkach - bud. nr 3, 4, 5, 6		
	6	Instalacje wewnętrzne w 4 budynkach – bud. nr 3,4,5,6 (bez białego montażu)		
	<b>suma etap IV</b>			
V	1	Konstrukcja dachu wraz z wykończeniem w 2 budynkach - bud. nr 4, 5	30.09.2026	12%
	2	Stolarka okienna w 4 budynkach - bud. nr 1,2,7,8 (z wyłączeniem otworów technologicznych)		
	3	Stolarka drzwiowa w 8 budynkach: bud. nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8		
	4	Bramy garażowe w 8 budynkach: bud. nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8		
	5	Tynki wewnętrzne w 4 budynkach - bud. nr 1,2,7,8		
	<b>suma etap V</b>			
VI	1	Konstrukcja dachu wraz z wykończeniem w 6 budynkach - bud. nr 1,2,3,6,7,8	30.11.2026	16%
	2	Wykończenie stropu nad I piętrem w 8 budynkach - bud. nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7,8		
	3	Elewacja w 8 budynkach: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8		
	<b>suma etap VI</b>			
VII	1	Instalacje wewnętrzne w 4 budynkach – bud. nr 1,2,7,8 (bez białego montażu)	31.03.2027	10%
	2	Instalacje zewnętrzne - 100 %		
	3	Ogrodzenie inwestycji, ogrodzenie ogródków - 100%		
	<b>suma etap VII</b>			
VIII	1	Zieleń - 100 %	31.05.2027	10%
	2	Przepompowania, kolektor tłoczny - 100 %		
	3	Sieć kanalizacji sanitarnej poza terenem inwestycji - 100 %		
	4	Droga poza terenem inwestycji - 100 %		
	5	Droga na terenie inwestycji, podjazdy i parkingi - 100%		
	<b>suma etap VIII</b>			

100 %