**Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego**

DATA SPORZĄDZENIA PROSPEKTU

**31.01.2025r.**

**PROSPEKT INFORMACYJNY**

**DLA ZADANIA INWESTYCYJNEGO NUMER 1: BUDYNEK WIELORODZINNY NUMER 1**

**STANOWIĄCY CZĘŚĆ PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO "SANTORINI"**

**SKŁADAJĄCEGO SIĘ Z 12 BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH**

**CZĘŚĆ OGÓLNA**

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **DANE DEWELOPERA** | | |
| Deweloper | **INVEST HOUSE ŁUKASZ CHRÓŚCICKI I ROBERT WOLAK SPÓŁKA KOMANDYTOWA KRS 0000538268** | |
| Adres | **BIURO DEWELOPERA:**  **UL. MARII KONOPNICKIEJ 11C/B, 76-251 KOBYLNICA**  **BIURO SPRZEDAŻY:**  **POŁAWSCY NIERUCHOMOŚCI**  **UL. KILIŃSKIEGO 49A, 76-200 SŁUPSK** | |
| Numer NIP i REGON | **NIP 8393177856** | **REGON 360537787** |
| Numer telefonu | **biuro sprzedaży: 885 402 402** | |
| Adres poczty elektronicznej | **biuro sprzedaży: www.polawscy.pl** | |
| Numer faksu |  | |
| Adres strony internetowej dewelopera | **biuro sprzedaży: biuro@polawscy.pl** | |

1. **DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA**

|  |
| --- |
| **HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA** |

|  |  |
| --- | --- |
| **PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)** | |
| Adres | SŁONECZNE TARASY II - 29 BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH  KOBYLNICA, UL. HERBERTA, UL. IWASZKIEWICZA, UL. CHOTOMSKIEJ |
| Data rozpoczęcia | 27.12.2017 R. |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie | 10.12.2019 R. |
| **PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO** | |
| Adres | PORTOFINO 1 - 19 BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH  KOBYLNICA, UL. KONOPNICKIEJ |
| Data rozpoczęcia | 29.08.2019 R. |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie | 10.08.2021 R. |
| **PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO** | |
| Adres | PORTOFINO 3 - 21 BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH  KOBYLNICA, UL. TYMIANKOWA |
| Data rozpoczęcia | 19.11.2020 R. |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie | 14.04.2023 R. |

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

1. **INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU** | | |
| Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego[[1]](#footnote-1)1) | SŁUPSK, UL. FIŃSKA, DZIAŁKA NR 35, OBRĘB 4 | |
| Numer księgi wieczystej | SL1S/00101762/6 | |
| 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[[2]](#footnote-2)2) | NIE DOTYCZY | |
| Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia[[3]](#footnote-3)3) | BRAK  Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości) | |
| Akty planowania przestrzennego  i inne akty prawne na terenie  objętym przedsięwzięciem  deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym | Plan ogólny gminy | Uchwała Nr LIII/738/18 Rady Miejskiej w Słupsku z dnia 27 czerwca 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Owocowa B” w Słupsk  DZ. URZ. WOJ. 2018.3058 Ogłoszony: 27.07.2018 |
| Miejscowy plan zagospodarowania  przestrzennego |
| Miejscowy plan odbudowy |
| Inne[[4]](#footnote-4)4) |
| Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym | Przeznaczenie terenu | 4.12.MWn tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności  16.43 KDD, 16.44 KDD tereny dróg publicznych – dojazdowych |
| Maksymalna intensywność zabudowy | 4.12.MWn: 30%;  16.43 KDD, 16.44 KDD: brak ustaleń |
| Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy | 4.12.MWn:  maksymalna brak ustaleń  minimalna - brak ustaleń  16.43 KDD, 16.44 KDD: brak ustaleń |
| Maksymalna powierzchnia zabudowy | 4.12.MWn: brak ustaleń  16.43 KDD, 16.44 KDD: brak ustaleń |
| Maksymalna wysokość zabudowy | 4.12.MWn: do 9 m  16.43 KDD, 16.44 KDD: brak ustaleń |
| Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej | 4.12.MWn: 50% w stosunku do powierzchni działki  16.43 KDD, 16.44 KDD: brak ustaleń |
| Minimalna liczba miejsc do parkowania | 4.12.MWn: 1,4 miejsca postojowego na 1 mieszkanie  16.43 KDD, 16.44 KDD: brak ustaleń |
| Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu | 1. Zakazuje się lokalizowania na obszarze planu wszelkich funkcji związanych z użytkowaniem obiektów lub działalnością usługową mogących naruszyć istniejące przepisy w zakresie ochrony środowiska.  2. Zakazuje się lokalizowania na obszarze planu inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.  3. Uciążliwość prowadzonej działalności winna zamykać się w granicach terenów, do których prowadzący działalność posiada tytuł prawny, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności. Uciążliwość  inwestycji z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej winna spełniać wyznaczone przepisami prawa standardy.  4. Wody opadowe spływające z terenów utwardzonych i zanieczyszczonych winny być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań obowiązujących przepisów; sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód. Wody opadowe z utwardzonych terenów komunikacji samochodowej (np. parkingi, place manewrowe, dojazdy) należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami.  5. Należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem środowiska.  6. Ustala się, że funkcje i sposób ich realizacji na terenach objętych opracowaniem nie spowoduje:  1) przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu;  2) emisji substancji zanieczyszczających powietrze atmosferyczne w ilościach ponadnormatywnych;  3) wystąpienia wibracji o natężeniu oddziałującym szkodliwie na środowisko a zwłaszcza na zdrowie ludzi  oraz otaczające obiekty budowlane;  4) wystąpienia promieniowania niejonizującego, stwarzającego zagrożenie zdrowia i życia ludzi, bądź uszkodzenia albo zniszczenia środowiska;  5) zrzutu ścieków, które mogłyby zakłócić istniejącą równowagę systemu ekologicznego najbliższego  otoczenia oraz wywołać pogorszenie jakości środowiska przyrodniczego.  7. Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących gatunków grzybów objętych ochroną.  8. Należy chronić drzewa w granicach planu, przyszłe zainwestowanie terenu powinno je uwzględniać. Zieleń wysoką w pierwszej kolejności powinno się kształtować w oparciu o istniejące drzewa i krzewy.  Ewentualna konieczna wycinka drzew powinna być ograniczona do minimum i odbywać się poza okresem lęgowym ptaków. Drzewa, a także krzewy, przed usunięciem powinny być zinwentaryzowane pod kątem występowania na nich gatunków chronionych, przede wszystkim ptaków, ssaków, owadów, a także porostów.  9. Ustala się obowiązek wzbogacania szaty roślinnej poprzez wprowadzanie zadrzewień, grup drzew, krzewów i urządzenie terenów biologicznie czynnych w miejscach ogólnodostępnych, zwłaszcza wzdłuż  istniejących i planowanych terenów drogowych, w obszarach zabudowy z funkcją mieszkaniową, a także na obszarach przeznaczonych dla rekreacji. Do planowanych nasadzeń należy używać gatunków roślin rodzimych, zgodnych siedliskowo i geograficznie.  10. Realizacja parkingów naziemnych zawierających więcej niż 8 miejsc postojowych jest uwarunkowana  wprowadzeniem zieleni (drzew i krzewów) na terenie parkingu, o powierzchni nie mniejszej niż 20% powierzchni terenu przeznaczonego dla miejsc postojowych. |
| Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią | nie ustala się |
| Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej | Na obszarze objętym planem nie znajdują się obiekty wpisane do wojewódzkiego rejestru lub wojewódzkiej ewidencji zabytków, gminnej ewidencji zabytków, ani nie występują strefy ochrony  archeologiczno-konserwatorskiej. |
| Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych | nie ustala się |
| Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji | 4.12.MWn: bezpośrednio z dróg 16.43.KDD, 16.44.KDD, 15.33.KDL i z dróg wewnętrznych powiązanych z zewnętrznym układem komunikacyjnym;  powiązanie komunikacyjne obszaru planu z układem zewnętrznym przez ulicę Kaszubską 13.31.KDG – drogę klasy głównej (droga wojewódzka DW 213) oraz projektowaną drogę zbiorczą 14.32.KDZ, stanowiącą fragment ringu miejskiego;  teren objęty planem obsługiwany jest przez układ dróg publicznych, który tworzą:  drogi klasy lokalnej - ul. Owocowa 15.34.KDL, projektowane drogi 15.33.KDL i 15.35.KDL oraz drogi klasy dojazdowej: 16.36.KDD, 16.37.KDD, 16.38.KDD, 16.39.KDD, 16.40.KDD, 16.41.KDD, 16.42.KDD, 16.43.KDD, 16.44.KDD i 16.45.KDD; |
| Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej | 1) adaptuje się istniejące sieci infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i budowy nowych, na warunkach określonych przez zarządzających sieciami;  2) sieci infrastruktury technicznej należy, w miarę możliwości, lokalizować w liniach rozgraniczających terenów dróg i na wyznaczonych terenach infrastruktury;  3) ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę:  a) zaopatrzenie w wodę należy realizować poprzez rozbudowę istniejącego systemu wodociągowego lub z istniejących lokalnych ujęć wody,  należy zapewnić z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,  b) wodę dla celów przeciwpożarowych uzbrojonej w hydranty,  c) projektowane obiekty podłączyć do sieci wodociągowej na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.  4) ustalenia w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych i przemysłowych:  a) odprowadzenie ścieków sanitarnych i przemysłowych z terenu objętego planem należy realizować  systemem zbiorczej kanalizacji sanitarnej do miejskiej oczyszczalni na zasadach określonych przez zarządzającego siecią,  b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych; ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków sanitarnych i przemysłowych do systemowej sieci kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu,  c) ścieki przemysłowe przed wprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej należy podczyszczać stosownie do wymogów obowiązujących w tym zakresie przepisów,  d) zabrania się odprowadzania ścieków sanitarnych i przemysłowych do gruntu i wód powierzchniowych.  5) ustalenia w zakresie odprowadzenia wód opadowych:  a) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z terenów objętych granicami opracowania w obrębie granic własnych działek; poza terenami MN dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej z wykorzystaniem zbiorników retencyjnych lub retencyjno-rozsączających,  na warunkach określonych przez zarządzającego siecią,  b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni komunikacji drogowej i placów utwardzonych związanych z obsługą transportu oraz z terenów innych powodujących zanieczyszczenie wód powierzchniowych wymagają oczyszczenia zgodnie z obowiązującymi przepisami,  c) dopuszcza się lokalizację indywidualnych systemów oczyszczania wód opadowych i roztopowych na działce inwestora,  d) ustala się zakaz powierzchniowego odprowadzenia wód opadowych z dróg, parkingów i placów utwardzonych w sposób niezorganizowany,  e) ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej,  6) ustalenia w zakresie zaopatrzenia w ciepło:  a) należy stosować centralny system grzewczy oparty o produkcję ciepła przez jednostki wyspecjalizowane,  b) dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych w oparciu o ekologiczne nieemisyjne lub niskoemisyjne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biopaliwa, pompy cieplne.  7) ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:  a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci, na zasadach określonych przez zarządzającego siecią,  b) na obszarze objętym planem dopuszcza się wydzielanie nowych działek na potrzeby lokalizacji stacji transformatorowych,  8) ustalenia w zakresie zaopatrzenia w gaz:  a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowniczej na zasadach ustalonych przez zarządzającego siecią,  b) dla istniejących i projektowanych sieci gazowych wyznaczane są strefy (odległości), w których nie wolno wznosić obiektów budowlanych, urządzać składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania. W strefach tych nie mogą również rosnąć drzewa. Wymagania w zakresie stref zawarte są w odrębnych przepisach.  9) ustalenia w zakresie gospodarki odpadami:  a) wprowadza się obowiązek selektywnego postępowania z odpadami komunalnymi, ich wywóz przez uprawnione podmioty do miejsc odzysku oraz unieszkodliwiania, zgodnie ze wskazaniami przepisów prawa w tym zakresie,  b) ustala się gromadzenie odpadów innych niż komunalne, ich wywóz przez uprawnione podmioty do miejsc odzysku oraz unieszkodliwiania, zgodnie ze wskazaniami przepisów prawa w tym zakresie.  10) ustalenia w zakresie telekomunikacji:  a) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych  i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne,  b) zakłada się zapewnienie pełnej dostępności do łączy telekomunikacyjnych.  infrastruktury technicznej.  11) należy zapewnić dojazd do urządzeń |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 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[[5]](#footnote-5)) | Przeznaczenie terenu | **plan nr 153; LIII/738/18 z dnia 27.06 2018r.**  2.4MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej  2.7MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej  3.6MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej  4.10.MWn tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności  4.11.MWn tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej  intensywności  4.12a.MWn tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej  intensywności  16.40.KDD tereny dróg publicznych – dojazdowych  16.42.KDD tereny dróg publicznych – dojazdowych  16.43.KDD tereny dróg publicznych – dojazdowych  17.47.KDW tereny dróg wewnętrznych  17.49.KDW tereny dróg wewnętrznych  17.53.KDW tereny dróg wewnętrznych  15.33.KDL tereny dróg publicznych – lokalnych  14.32.KDZ tereny dróg publicznych - zbiorczych  8.18.ZP tereny zieleni urządzonej  8.19.ZP tereny zieleni urządzonej  **plan nr 111; XVII/232/11 z dnia 21.12.2012r.**  01.30.MN tereny mieszkaniowe jednorodzinne  01.46.MN tereny mieszkaniowe jednorodzinne  12.47.KDD tereny dróg publicznych – dojazdowych  09.37.KDZ tereny dróg publicznych - zbiorczych  **plan nr 15; XXXVIII/574/09 z dnia 27.05.2009r.**  28.MN; 29.MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej |
| Maksymalna intensywność zabudowy | **plan nr 153; LIII/738/18 z dnia 27.06 2018r.**  2.4MN; 2.7MN:  - 30% dla zabudowy wolnostojącej,  - 40% dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej  3.6MN:  - 30%  4.10.MWn; 4.11.MWn; 4.12a.MWn:  - 30%  16.40.KDD; 16.42.KDD;16.43.KDD;  17.47.KDW; 17.49.KDW; 17.53.KDW;  15.33.KDL; 14.32.KDZ:  - brak ustaleń  8.18.ZP; 8.19.ZP  - nie ustala się  **plan nr 111; XVII/232/11 z dnia 21.12.2012r.**  01.30.MN; 01.46.MN:  – dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej maksymalnie 25% w stosunku do powierzchni działki,  – dla zabudowy szeregowej  maksymalnie 35% w stosunku do  powierzchni działki.  12.47.KDD; 09.37.KDZ:  - nie ustala się  **plan nr 15; XXXVIII/574/09 z dnia 27.05.2009r.**  28.MN ;29.MN:  - brak ustaleń |
| Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy | **plan nr 153; LIII/738/18 z dnia 27.06 2018r.**  2.4MN; 2.7MN:  maksymalna: brak ustaleń  minimalna: brak ustaleń;  3.6MN:  maksymalna: brak ustaleń  minimalna: brak ustaleń;  4.10.MWn; 4.11.MWn; 4.12a.MWn  maksymalna: brak ustaleń  minimalna: brak ustaleń;  16.40.KDD; 16.42.KDD;16.43.KDD;  17.47.KDW; 17.49.KDW; 17.53.KDW;  15.33.KDL; 14.32.KDZ:  maksymalna: brak ustaleń  minimalna: brak ustaleń;  8.18.ZP; 8.19.ZP:  maksymalna: brak ustaleń  minimalna: brak ustaleń;  **plan nr 111; XVII/232/11 z dnia 21.12.2012r.**  01.30.MN; 01.46.MN:  maksymalna: brak ustaleń  minimalna: brak ustaleń;  12.47.KDD; 09.37.KDZ:  maksymalna: brak ustaleń  minimalna: brak ustaleń;  **plan nr 15; XXXVIII/574/09 z dnia 27.05.2009r.**  28.MN ;29.MN:  maksymalna: brak ustaleń  minimalna: brak ustaleń; |
| Maksymalna powierzchnia zabudowy | **plan nr 153; LIII/738/18 z dnia 27.06 2018r.**  2.4MN; 2.7MN: brak ustaleń;  3.6MN: brak ustaleń  4.10.MWn; 4.11.MWn; 4.12a.MWn:  - brak ustaleń;  16.40.KDD; 16.42.KDD;16.43.KDD;  17.47.KDW; 17.49.KDW; 17.53.KDW;  15.33.KDL; 14.32.KDZ: brak ustaleń;  8.18.ZP; 8.19.ZP: brak ustaleń;  **plan nr 111; XVII/232/11 z dnia 21.12.2012r.**  01.30.MN; 01.46.MN:  - dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej maksymalnie 25% w stosunku do powierzchni działki,  – dla zabudowy szeregowej  maksymalnie 35% w stosunku do  powierzchni działki.  12.47.KDD; 09.37.KDZ:  - nie ustala się ;  **plan nr 15; XXXVIII/574/09 z dnia 27.05.2009r.**  28.MN ;29.MN:  - 30%;  - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego: 200m²; |
| Maksymalna wysokość zabudowy | 2.4MN; 2.7MN; 3.6MN:  – do 9m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,  – dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się wysokość do 7m,  4.10.MWn; 4.11.MWn; 4.12a.MWn:  – do 9m,  16.40.KDD; 16.42.KDD; 16.43.KDD;  17.47.KDW; 17.49.KDW; 17.53.KDW;  15.33.KDL; 14.32.KDZ:  - brak ustaleń;  8.18.ZP; 8.19.ZP: 8m  **plan nr 111; XVII/232/11 z dnia 21.12.2012r.**  01.30.MN; 01.46.MN:  – 2 kondygnacje nadziemne,  – od 7 do 10 m.  12.47.KDD; 09.37.KDZ: brak ustaleń;  **plan nr 15; XXXVIII/574/09 z dnia 27.05.2009r.**  28.MN; 29.MN:  - od 7m do 9m,  - dwie kondygnacje nadziemne,  - dla garaży i budynków gospodarczych  dopuszcza się wysokość do 7m; |
| Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej | **plan nr 153; LIII/738/18 z dnia 27.06 2018r.**  2.4MN; 2.7MN:  – 50% w stosunku do powierzchni działki  3.6MN:  – 60% w stosunku do powierzchni działki  4.10.MWn; 4.11.MWn; 4.12a.MWn:  – 50% w stosunku do powierzchni działki,  16.40.KDD; 16.42.KDD; 16.43.KDD;  17.47.KDW; 17.49.KDW; 17.53.KDW;  15.33.KDL; 14.32.KDZ; 8.18.ZP; 8.19.ZP:  - brak ustaleń  **plan nr 111; XVII/232/11 z dnia 21.12.2012r.**  01.30.MN; 01.46.MN  – 50% w stosunku do powierzchni działki.  12.47.KDD; 09.37.KDZ  - brak ustaleń  **plan nr 15; XXXVIII/574/09 z dnia 27.05.2009r.**  28.MN;29.MN  - 60% na każdej działce budowlanej; |
| Minimalna liczba miejsc do parkowania | **plan nr 153; LIII/738/18 z dnia 27.06 2018r.**  2.4MN; 2.7MN; 3.6MN:  - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,  4.10.MWn; 4.11.MWn; 4.12a.MWn:  – 1,4 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,  16.40.KDD; 16.42.KDD; 16.43.KDD;  17.47.KDW; 17.49.KDW; 17.53.KDW  15.33.KDL; 14.32.KDZ: brak ustaleń;  8.18.ZP: brak ustaleń  8.19.ZP:  - dla restauracji, kawiarni, barów – min. 24 miejsca postojowe na 100 miejsc konsumpcyjnych,  - dla usług innych – min. 1 miejsce postojowe na 50m² powierzchni użytkowej  **plan nr 111; XVII/232/11 z dnia 21.12.2012r.**  01.30.MN; 01.46.MN:  - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;  12.47.KDD; 09.37.KDZ:  - brak ustaleń.  **plan nr 15; XXXVIII/574/09 z dnia 27.05.2009r.**  28.MN; 29.MN:  obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych jednostek planu nie stanowią inaczej; dopuszcza się uwzględnienie w bilansie miejsc postojowych dla poszczególnych nieruchomości zgodnie z zapotrzebowaniem dla danych funkcji miejsc postojowych zorganizowanych w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych i powiązanych z nimi parkingów |
| 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  NIE DOTYCZY |
| Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu: | |
| gabaryty | NIE DOTYCZY |
| forma architektoniczna | NIE DOTYCZY |
| usytuowanie linii zabudowy | NIE DOTYCZY |
| intensywność wykorzystania terenu | NIE DOTYCZY |
| warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu | NIE DOTYCZY |
| wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią | NIE DOTYCZY |
| warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej | NIE DOTYCZY |
| wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych | NIE DOTYCZY |
| warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji | NIE DOTYCZY |
| warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej | NIE DOTYCZY |
| 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[[6]](#footnote-6)), zawarte w: | miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego | powiązanie komunikacyjne obszaru planu z układem zewnętrznym przez ulicę Kaszubską 13.31.KDG – drogę klasy głównej (droga wojewódzka DW 213) oraz projektowaną drogę zbiorczą 14.32.KDZ, stanowiącą fragment ringu miejskiego; |
| decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu | BRAK |
| decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach | BRAK |
| uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania | BAZA WOJSKOWA WSPARCIA US NAVY W REDZIKOWIE |
| miejscowych planach odbudowy | BRAK |
| mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego | BRAK |
| Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym: | |
| decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej | BRAK |
| decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej | BRAK |
| decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego | BRAK |
| decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych | BRAK |
| decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej | BRAK |
| decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej | BRAK |
| decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej | BRAK |
| decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego | BRAK |
| decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej | BRAK |
| decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym | BRAK |
| **INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU** | | |
| Czy jest pozwolenie na budowę | tak[[7]](#footnote-7)\* | ~~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 | 66/24 PREZYDENT MIASTA SŁUPSKA | |
| Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku | BRAK | |
| 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 | ROZPOCZĘCIE 01.10.2024r.  ZAKOŃCZENIE 30.09.2025r. | |
| Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego | Liczba budynków | 1 budynek wielorodzinny w zadaniu inwestycyjnym numer 1 stanowiący część przedsięwzięcia deweloperskiego "SANTORINI" składającego się 12 budynków wielorodzinnych |
| Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami) | 8,40 m |
| Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego | Zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022-07, oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, z późniejszymi zmianami. | |
| Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego | Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne | środki własne 50%, środki pozyskane od nabywców 50% |
| W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu) | NIE DOTYCZY |
| Środki ochrony nabywców | Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy\* | ~~Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy\*~~ |
| Wysokość stawki procentowej,  według której jest obliczana kwota  składki na Deweloperski Fundusz  Gwarancyjny7) | 0,45% |
| Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy | 1. Deweloper zapewnia nabywcy następujący środek ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę: otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy;  2. Deweloper ma obowiązek dokonywać terminowych wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny odpowiednio do wybranego rodzaju środka ochrony, o którym mowa w ust. 1, na zasadach określonych w art. 49.  Art. 7. 1. Deweloper, który rozpoczyna sprzedaż, ma obowiązek zawarcia umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego albo zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zwanego dalej „mieszkaniowym rachunkiem powierniczym”, dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego.  2. W przypadku wyodrębnienia z przedsięwzięcia deweloperskiego zadania inwestycyjnego deweloper, który rozpoczyna sprzedaż, ma obowiązek zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego odrębnie dla każdego zadania inwestycyjnego.  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.  4. Bank lub spółdzielcza kasa oszczędnościowo-kredytowa, zwana dalej „kasą”, prowadzące mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonują wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy podają 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.  5. Deweloper, który zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, zapewnia, aby poziom ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę na ten mieszkaniowy rachunek powierniczy odpowiadał co najmniej poziomowi ochrony wpłat nabywcy określonemu w ustawie.  Art. 8. 1. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.  2. Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonych w ich harmonogramach.  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.  Art. 9. 1. Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi lub kasie i tylko z ważnych powodów.  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 lub inną kasą.  3. Bank lub kasa informują nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedziały umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia.  Art. 10. 1. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem lub inną kasą umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank lub kasę, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana.  2. Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez bank lub kasę, w których dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku lub innej kasie, po przedstawieniu przez dewelopera oświadczenia z tego banku lub z tej kasy potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy.  3. W przypadku gdy deweloper nie przedstawi oświadczenia banku lub kasy, o którym mowa w ust. 2, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank lub kasa niezwłocznie zwracają nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku.  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.  Art. 11. 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.  2. Nabywca może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu wykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w ust. 1.  Art. 12. 1. Deweloper, w terminie 30 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a, b lub c ustawy 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) wobec banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy dla przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego tego dewelopera, zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą.  2. W terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i przekazuje mu oświadczenie banku lub kasy, o którym mowa w art. 10 ust. 2.  Art. 13. 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.  Art. 14. 1. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera.  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. | |
| Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy | mBank | |
| Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego | * ETAP I - 25% planowane zakończenie etapu do 30.10.2024r.   zakup nieruchomości, prace projektowe, uzyskanie pozwolenia na budowę, przygotowanie zaplecza budowy, przygotowanie terenu budowy, wytyczenie budynku, rozpoczęcie prac budowlanych.   * ETAP II - 25% planowane zakończenie etapu do 30.01.2025r.   roboty ziemne, przepusty pod fundamenty, wykonanie fundamentów, budowa ścian zewnętrznych parteru.   * ETAP III - 20% planowane zakończenie etapu do 30.04.2025r.   wykonanie stropu nad parterem, budowa ścian zewnętrznych piętra, konstrukcja dachu (więźba dachowa).   * ETAP IV - 15% planowane zakończenie etapu do 30.07.2025r.   pokrycie dachu dachówką, budowa ścian wewnętrznych, montaż okien oraz wykonanie instalacji wodnej, kanalizacyjnej i elektrycznej.   * ETAP V - 15% planowane zakończenie etapu do 30.09.2025r.   wykonanie tynków wewnętrznych, wykonanie instalacji gazowej, montaż kotła gazowego i innych niezbędnych urządzeń w kotłowni budynku, instalacji centralnego ogrzewania, wylanie posadzki, ocieplenie budynku, wykonanie elewacji, montaż drzwi zewnętrznych, zagospodarowanie terenu (wyrównanie gruntu, chodnik od granicy działki do drzwi wejściowych budynku). | |
| Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji | BRAK | |
| **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 2021R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM (Dz. U. z 2024 r. poz. 695.)** | | |
| 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 2021r. 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 lub inną kasą 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 lub kasę 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. 1. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, za zapłatą oznaczonej sumy.  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 lub kasę 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 2023 r. poz. 2500), 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** | | |
| 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 zobowiązanie 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 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;  2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20.05.2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o 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 zobowiązanie 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. 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: 5. prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku, 6. realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej; 7. projektem budowlanym; 8. decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu; 9. zaświadczeniem o samodzielności lokalu; 10. aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu; 11. dokumentem potwierdzającym: 12. 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 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,   1. 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 mBanku, 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 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 mBanku,  – 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 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,  – mBank korzysta także z następujących znaków towarowych: mBank  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 m2 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 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym | DO 12 MIĘSIECY OD DNIA PLANOWANEGO ZAKOŃCZENIA BUDOWY | |
| Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym | Liczba kondygnacji | 2 |
| Technologia wykonania | MUROWANA |
| Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości | BUDYNEK:  ŚCIANY - TYNKI MALOWANE; PODŁOGI, SCHODY - GRES LUB INNA OKŁADZINA PODŁOGOWA; OŚWIETLENIE KORYTARZY I SCHODÓW, DRZWI WEJŚCIOWE  TEREN:  PARKINGI - UTWARDZONE KOSTKA BETONOWA I/LUB KRATOWNICE AŻUROWE; CHODNIKI - KOSTKA BETONOWA; CZĘŚCI NIEUTWARDZONE - WYRÓWNANE |
| Liczba lokali w budynku | 8 |
| Liczba miejsc garażowych i postojowych | 1,4 miejsca postojowego na 1 mieszkanie |
| Dostępne media w budynku | WODA, KANALIZACJA, ENERGIA ELEKTRYCZNA, GAZ, SIECI TELETECHNICZNE |
| Dostęp do drogi publicznej | TAK |
| Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych | ZAŁĄCZNIK NR 1 | |
| Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper | POWIERZCHNIA UŻYTKOWA, UKŁAD POMIESZCZEŃ: ZAŁĄCZNIK NR 1  STANDARD PRAC WYKOŃCZENIOWYCH : ZAŁĄCZNIK NUMER 4 | |
| Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego | BRAK | |
| Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego | BRAK | |
| Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym | NIE DOTYCZY | |
| Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego | NIE DOTYCZY | |
| 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. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20.05.2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
4. Standard prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper.

1. 1. Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.
   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:
   5. dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
   6. lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
   7. 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),
   8. ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
   9. wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
   10. utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
   11. uznania zabytku za pomnik historii,
   12. określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
   13. ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

   [↑](#footnote-ref-1)
2. [↑](#footnote-ref-2)
3. [↑](#footnote-ref-3)
4. [↑](#footnote-ref-4)
5. )W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”. [↑](#footnote-ref-5)
6. 6) 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. [↑](#footnote-ref-6)
7. 7) 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. [↑](#footnote-ref-7)