

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZEŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	GOLDMAR PROPERTY spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS: 0000161790	
Adres	Aleja Armii Krajowej 7-8/16A, 82-300 Elbląg	
Numer NIP i REGON	NIP: 5780002252	REGON: 00129802
Numer telefonu	577-121-777	
Adres poczty elektronicznej	biuro@goldmar.com.pl	
Numer faksu	-	
Adres strony internetowej dewelopera	www.goldmar.com.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA
--

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	-
Data rozpoczęcia	-
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	-
Data rozpoczęcia	-

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	-
Data rozpoczęcia	-
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO⁴³⁾

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	Nr 81/3 położona w Elblągu, przy ul. Ofiar Sprawy Elbląskiej Nr 81/4 położona w Elblągu, przy ul. Bożego Ciała 9a; Bożego Ciała 9d; Bożego Ciała 9e; Nr 81/5 położona w Elblągu, przy ul. Bożego Ciała 9c; Nr 81/6 położona w Elblągu, przy ul. Bożego Ciała 9B; - wszystkie działki położone w Elblągu, województwo: warmińsko - mazurskie, powiat: Elbląg, Obręb: 12 Elbląg;
Nr księgi wieczystej	EL1E/00040945/1
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Nie dotyczy
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	nie dotyczy
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	Gmina Miasto Elbląg nie przewiduje realizacji inwestycji komunalnych związanych z budową oczyszczalni ścieków, spalarni odpadów, wysypisk, cmentarzy oraz realizacji budowli przeciwpowodziowych (DUA- P.6724.21.2024.AL)
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie	Plan ogólny gminy

⁴³⁾ Część III w brzmieniu ustalonym w załączniku do ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), na podstawie art. 49 tej ustawy, która weszła w życie z dniem 24 września 2023 r.

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.

objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	- Uchwała nr XXXI/809/2006 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 7.09.2006 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Dzielnicy Przemysłowej w Elblągu (Dz.Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego nr 168 poz. 2399 z dnia 8 listopada 2006 r.)
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne ⁴	- Uchwała nr XVI/479/2021 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 18 marca 2021 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na obszarze działek numer 81/3, 81/4, 81/5, 81/6, obręb 12 przy ulicy Ofiar Sprawy Elbląskiej w Elblągu (Dz.Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego rok 2021 poz. 1462)
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	usługi w zakresie: administracji publicznej, finansowej i gospodarczej, funkcji hotelowej, kultury, ochrony zdrowia, nauki, oświaty i wychowania wraz z obsługą komunikacyjną oraz niezbędną infrastrukturą techniczną
	Maksymalna intensywność zabudowy	0,7
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	-
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	-
	Maksymalna wysokość zabudowy	-
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	20%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	nie mniej niż 1 miejsce na 10 zatrudnionych

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 środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	zachowanie i porządkowanie istniejących zespołów zieleni;
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	-
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	-
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	-
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	-
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	-
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	Przeznaczenie terenu	1. Działka nr 53/75 – ogólnodostępny teren zieleni parkowej; 2. Działka nr 70, działka nr 81/1, działka nr 72, działka nr 80/2 – usługi w zakresie: administracji publicznej, finansowej i gospodarczej, funkcji hotelowej, kultury, ochrony zdrowia, nauki, oświaty i wychowania wraz z obsługą komunikacyjną oraz niezbędną infrastrukturą techniczną; 3. Działka 98/2 – ulica lokalna;
	Maksymalna intensywność zabudowy	1. – 2. 0,7 3. -
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	-
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	-
	Maksymalna wysokość zabudowy	-
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	1. - 2. 20% 3. -
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1. - 2. 20% 3. -

⁵ 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	-
	forma architektoniczna	-
	usytuowanie linii zabudowy	-
	intensywność wykorzystania terenu	-
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	-
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	-
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	-
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	-
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	-
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	-
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	-
	nadziemna intensywność zabudowy	-
	wysokość zabudowy	-
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	-
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	-
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	-

deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	-
	miejscowych planach odbudowy	-
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	-
	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	1. „Przebudowa tramwajowych odcinków trakcyjnych w Elblągu”, w ramach której zostanie wykonana przebudowa torowiska tramwajowego w ciągu ulic 1 Maja i 3 Maja oraz Placu Grunwaldzkiego; 2. Budowa ciągu pieszo-rowerowego w ciągu DW nr. 504 ul. Królewiecka
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	-
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	-
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	-
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	-
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	-
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	-
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	-
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	-
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	-

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.

	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	-
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	decyzja nr 296/2021 wydana przez Prezydenta Miasta Elbląga z dnia 27 grudnia 2021 r. (DUA-A.6740, 1 .296.2021 .GP)	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	-	
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	NR 296/2021 PREZYDENT MIASTA ELBLĄG	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	-	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	- rozpoczęcie robót budowlanych: 18.01.2024 - zakończenie robót budowlanych: 30.06.2026	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Jeden budynek – mieszkalny wielorodzinny
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	-
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	według normy budowlanej PN-ISO 9836:1997, przy czym: a) pomiaru powierzchni użytkowej dokonuje się na poziomie podłogi, b) pomiaru dokonuje się po wykonaniu tynków, c) do powierzchni użytkowej nie wlicza się powierzchni pod ściankami działowymi,	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne, finansowanie z przedsprzedaży poprzez rachunki powiernicze
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	-

* Niepotrzebne skreślić (kliknąć dwukrotnie na tekst).

Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	W związku z obowiązkiem zapewnienia na podstawie art. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym (Dz.U.2024 r., poz. 695 – dalej: „Ustawa”) co najmniej jednego ze wskazanych ww. przepisie środków ochrony, Deweloper założył dla przedsięwzięcia deweloperskiego otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy. W tym celu Deweloper zawarł w dniu 31.10.2024_ z Bankiem Ochrony Środowiska S. A. (dalej: „Bank”) umowę otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego o numerze - (dalej: „Rachunek Powierniczy”), zgodnie z którą Bank prowadzi dla Dewelopera Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy o numerze 44 1540 1098 2324 0008 2987 0003. Na rzecz Nabywcy bank otworzy indywidualne konto w ramach mieszkaniowego rachunku powierniczego służące Nabywcy do dokonywania wpłat zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Wszelkie koszty związane z prowadzeniem zarówno rachunku powierniczego jak i Subkonta, ponosi Deweloper.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Ochrony Środowiska S.A. Al. Grunwaldzka 50, 80-241 Gdańsk	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap 1 PRZYGOTOWANIE, ROBOTY ZIEMNE, POSADOWIENIE – 10,60% kosztów – do 30.05.2024 r. – projekt – rozbiórka istniejących zabudowań – obsługa geodezyjna – obsługa geologiczna – Larseny (zabezpieczenie wykopu) – palowanie – fundamenty cz. 1 – roboty dodatkowe – montaż dźwigu Etap 2 STAN ZERO BUDYNKU – 10,47% kosztów – 30.09.2024 r. – fundamenty cz. 2 – izolacje p. wodne i termiczne fundamentów – szyby windowy garażu – filary garażu – belki garażu – klatka schodowa garażu ETAP 3 STAN SUROWY OTWARTY CZ. 1 – 10,32% kosztów – 15.03.2025 r. – strop nad garażem	

* Niepotrzebne skreślić.

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..

- ściany betonowe parteru
- strop parteru
- konstrukcja ścian I piętra
- filary i rdzenie I piętra
- strop I piętra
- klatka schodowa I piętra

ETAP 4 STAN SUROWY OTWART CZ. 2– 11,59% kosztów – do 31.03.2025 r.

- konstrukcja ścian II piętra
- klatka schodowa II piętra
- filary i rdzenie II piętra
- Strop II piętra
- Konstrukcja ścian III piętra
- Strop III piętra
- Klatka schodowa II piętra
- Szyb windy II i III piętra
- Filary i rdzenie IV piętra
- Szyb windy IV piętra
- Strop IV piętra
- Balkony 50%

ETAP 5 STAN SUROWY ZAMKNIĘTY– 13,92% - DO 15.08.2025 r.

- Konstrukcja ścian IV piętra
- Klatka schodowa III piętra
- Klatka schodowa IV piętra
- Ściany działowe parteru i I piętra bez obudowy szachtów
- Ściany działowe II i III piętra bez obudowy szachtów
- Ściany działowe IV piętra bez obudowy szachtów
- Pokrycie dachu
- Zadaszenie
- Stolarka zewnętrzna 50%
- Balkony cz. 2 – łącznie 100%
- Instalacja teletechniczna 50%
- Instalacja elektryczna 50%
- Tynki i okładziny wewnętrzne - ściany 50%
- Żuraw wieżowy (demontaż)

Etap 6 ROBOTY INSTALACYJNE (INSTALACJE WEWNĘTRZNE ELEKTRYCZNE, SANITARNE), TYNKI – 14,26 % kosztów – do 30.10.2025 r.

- instalacje elektryczne cz. 2 łącznie 100%
- instalacje wodno- kanalizacyjne 50%
- Tynki i okładziny wewnętrzne -ściany 50%
- instalacje teletechniczne 50%
- instalacja wentylacji hybrydowej oraz wentylacji mechanicznej garażu 50%
- instalacje C.O. 50%
- Stolarka zewnętrzna 100%

Etap 7 ROBOTY WYKOŃCZENIOWE WEWNĘTRZNE – 12,08% kosztów – do 31.12.2025 r.

- instalacje C.O. 100%
- tynki i okładziny wewnętrzne – sufity
- Podłoga, posadzki betonowe 50%
- Elewacja 50%
- Instalacje wodno- kanalizacyjne 100%
- Instalacja wentylacji hybrydowej oraz wentylacji mechanicznej garażu 100%
- Instalacja deszczowa Pluvia

	Etap 8 ROBOTY WYKOŃCZENIOWE ZEWNĘTRZNE – 16,76 % kosztów – do 30.06.2026 r., – Obudowa szachtów ścianek działowych parteru i I piętra – Obudowa szachtów ścianek działowych II i III piętra – Obudowa szachtów ścianek działowych IV piętra – elewacja 100% – płyta zjazdowa – stolarka drzwiowa wewnętrzna cz. 1 – stolarka drzwiowa wewnętrzna cz. 2, klapy oddymiające – Podłoża, posadzki betonowe 100% – klatka schodowe, korytarze – windy osobowe – balustrady balkonowe – PZT – Roboty brukarskie – Schody zewnętrzne – Mury oporowe – Murki – Instalacje zewnętrzne (teletechniczne)
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Waloryzacji ceny nie stosuje się, a cena może ulec zmianie tylko w przypadku zmiany stawki VAT lub zmiany powierzchni użytkowej lokalu, odpowiednio zgodnie z § 5 ust. 11 i § 6 ust. 3 wzoru Umowy Deweloperskiej § 5 ust. 11: Strony oświadczają, że Cena uwzględnia stawkę podatku od towarów i usług (VAT) obowiązującą w dniu zawarcia niniejszej Umowy Deweloperskiej. Strony postanawiają, że w razie zmiany stawki podatku VAT powodującej zmianę Ceny, kolejna rata Ceny która przypada po zmianie stawki VAT zostanie odpowiednio zmieniona – zwiększona lub zmniejszona stosownie do zmiany stawki VAT. W przypadku zmiany stawki VAT Deweloper zawiadomi na piśmie Nabywcę o zmianie Ceny, przesyłając jednocześnie nowy harmonogram spłaty przedmiotu umowy, z zachowaniem tych samych terminów płatności. Zmiana harmonogramu w opisanej wyżej sytuacji nie wymaga aneksu do umowy. § 6 ust. 3: Jeżeli obmiar powykonawczy Lokali wykaże inną powierzchnię użytkową w stosunku do powierzchni określonej w § 2 ust. 1 Umowy Deweloperskiej: a) w przypadku większej powierzchni – Cena lokalu zostanie zwiększona o kwotę [] zł (słownie: [] złotych) zawierającą podatek VAT w stawce obowiązującej w dniu zawarcia niniejszej Umowy, za każdy pełen dodatkowy metr kwadratowy, zaś w przypadku niepełnych metrów – obliczonej proporcjonalnie; b) w przypadku mniejszej powierzchni - Cena lokalu zostanie zmniejszona o kwotę [] zł (słownie: [] złotych) zawierającą podatek VAT w stawce obowiązującej w dniu zawarcia niniejszej Umowy, za każdy pełen brakujący metr kwadratowy, zaś w przypadku niepełnych metrów – obliczonej proporcjonalnie;
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	

Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Strony mają prawo odstąpić od umowy w następujących przypadkach opisanych w § 8 wzoru Umowy Deweloperskiej: 1. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej: a) jeżeli Umowa Deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art.35 Ustawy; b) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35ust. 2 Ustawy; c) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; d) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę Deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu zawarcia Umowy Deweloperskiej; e) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę Deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy; f) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej, w terminie określonym w Umowie Deweloperskiej; g) w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego w trybie i terminie określonym w przepisie art. 10 ust. 1 Ustawy; h) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w przepisie art., 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy; i) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku , o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie, j) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy; k) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy; l) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe; 2. Nabywcy przysługuje również prawo odstąpienia od umowy w przypadku: a) zmniejszenia lub zwiększenia się powierzchni Lokalu o ponad 2% (dwa procent) – stosownie do postanowienia §6 ust. 4 umowy deweloperskiej; b) zmiany ceny brutto Lokalu z przyczyn wskazanych w §5 ust. 11 umowy deweloperskiej , w terminie 30 (trzydziestu) dni od poinformowania go o zmianie ceny i doręczeniu nowego harmonogramu spłat. 3. W przypadkach o których mowa w ust. 1 pkt a-e, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia jej zawarcia. 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt f, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu tego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt g), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy;
---	---

	6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt h), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia; 7. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt i), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy; 8. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub w wysokości określonej w Umowie Deweloperskiej, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia spowodowane jest działaniem siły wyższej. 9. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawo własności Lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. Strony zgodnie ustalają, że w przypadku: a) skorzystania przez Nabywcę z prawa do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej na podstawie § 8 ust. 1 niniejszej umowy, w związku ze złożonym do księgi wieczystej wnioskiem o wpis roszczenia o przeniesienie własności, oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od Umowy będzie skuteczne, jeżeli zostanie złożone w formie pisemnej i jednocześnie będzie zawierać zgodę na wykreślenie tego roszczenia w formie pisemnej z notarialnie poświadczonymi podpisami; b) skorzystania przez Dewelopera z prawa do odstąpienia na podstawie § 8 ust. 8 i 9, Nabywca zobowiązuje się w terminie 7 (siedmiu) dni od otrzymania oświadczenia o odstąpieniu od Dewelopera, do złożenia w formie pisemnej z notarialnie poświadczonymi podpisami zgody na wykreślenie przysługującego mu roszczenia o przeniesienie własności z księgi wieczystej; 10. W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 Ustawy od Umowy 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 Umowy. 11. 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. 12. W przypadku odstąpienia od umowy przez Nabywcę, Deweloper może także żądać od Nabywcy zwrotu kosztów przywrócenia Lokalu do stanu zgodnego z projektem architektoniczno - budowlanym, jeżeli w Lokalu tym na skutek wskazówek Nabywcy dokonano indywidualnych zmian w zakresie standardu, wyposażenia i urządzenia albo aranżacji wnętrza.
INNE INFORMACJE⁴⁴⁾	

⁴⁴ Sekcja w brzmieniu ustalonym przez art. 43 pkt 14 ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

I. Informacja o:

- 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 jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
- 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – o zgodzie banku, 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 Ochrony Środowiska S.A.**, 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 Ochrony Środowiska S. A. ,**
- 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,
- **Bank Ochrony Środowiska S. A. 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	[DO UZUPEŁNIENIA]	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Cena m ² 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		
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 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	sześć - w tym pięć mieszkalnych oraz jedna garażowa podziemna
	Technologia wykonania	– fundamenty budynku – posadowienie pośrednie płyta żelbetowa na palach; – ściany zewnętrzne – murowane z bloczków silikatowych, fragmenty żelbetowe monolityczne, docieplenie elewacji i wykończenie w technologii tynków cienkowarstwowych oraz płytek lub technologii cegłopodobnych; – ściany działowe – pustaki silikatowe; – stropy – żelbetowe monolityczne; – nadproża żelbetowe; – stropodach – stropodach pełny, pokrycie papowe termozgrzewalnej lub membrany wodoszczelnej, wewnętrzny system odwodnienia typu Pluvia , obróbki blacharskie z blachy powlekanej;
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	a) wykończenie budynku wewnętrzne: – tynki gipsowe, malowane farbą emulsyjną; – podłogi i posadzki – kamień naturalny lub płyty gresowe; b) wykończenie budynku zewnętrzne: – pokrycie dachu - pokrycie papowe termozgrzewalnej lub membrany wodoszczelnej, wewnętrzny system odwodnienia typu Pluvia , obróbki blacharskie z blachy powlekanej ;

		– opierzenia – z blachy stalowej powlekanej; – kominy – – stolarka okienna – z aluminium c) tereny zewnętrzne: – tereny zewnętrzne zagospodarowano szatą roślinną; – przewidziano oświetlenie zewnętrzne; – chodniki i tarasy wykonane z kostki betonowej; – na terenie zewnętrznym mała architektura: pojemniki na śmieci, ławki; – dwa place zabaw dla dzieci - młodszych i starszych, wyposażone w atestowane urządzenia, wiatą rekreacyjną; – nawierzchnia parkingu ażurowa w konstrukcji betonowej i tworzywowej obsiane trawą; – teren wokół budynku oraz tereny rekreacyjne, parking nadziemny i place zabaw od strony wschodniej budynku zabezpieczone ogrodzeniem systemowym z kontrolą dostępu;
	Liczba lokali w budynku	dziewięćdziesiąt siedem
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	52 – miejsca garażowe 48 – miejsc postojowych zewnętrznych naziemnych
	Dostępne media w budynku	Instalacja: – wodociągowa; – kanalizacji sanitarnej; – kanalizacji deszczowej; – kanalizacja teletechniczna i telekomunikacyjna; – elektryczna i oświetlenia terenu; – centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej;
	Dostęp do drogi publicznej	tak – od ulicy Ofiar Sprawy Elbląskiej, trzy zjazdy;
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	[DO UZUPEŁNIENIA]	

Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	

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 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz 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).