

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

.....
Data
sporządzenia
prospektu

PROSPEKT INFORMACYJNY -WZÓR

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	PATIO III Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS: 0000903124 Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)	
Adres	89-600 Chojnice, ul. Angowicka 52a Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych	
Numer NIP i REGON	NIP 5552128137	REGON 389084248
Numer telefonu	52 397 75 48	
Adres poczty elektronicznej	sprzedaz@patioapartments.pl	
Numer faksu	52 3977548	
Adres strony internetowej dewelopera	www.urbaniakinwestycje.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA
--

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Ul. Jantarowa 3B, 89-606 Charzykowy
Data rozpoczęcia	15.11.2021r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	20.06.2024r.

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Ul. Jantarowa 3D, 89-606 Charzykowy
Data rozpoczęcia	15.11.2021r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	05.06.2024r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Ul. Jantarowa 5, 89-606 Charzykowy
Data rozpoczęcia	15.11.2021r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	06.06.2024r.

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO⁴³⁾

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	ul. Abp. Józefa Teodorowicza 2,4,6,8, 75-736 Koszalin działka nr 16/23, 16/16 obręb 0046 Koszalin
Numer księgi wieczystej	KO1K/00123108/9
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak

¹⁾ Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

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.

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⁾	Centrum Handlowe Formu, Wodna dolina, Decathlon, Stacja Paliw Circle, Castorama, teren jednostki wojskowej ,teren zabudowy wielorodzinnej 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 XLVII/673/2014 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 4 września 2014 r. - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecinek https://bip.koszalin.pl/arttykul/1558/5603/studium-uwurukowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-miasta-koszalina-ze-zmianami Uchwała nr XXVI/397/2005 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 9 czerwca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze zawartym między ulicami Gnieźnieńską, 4-go Marca, terenami wojskowymi, rzeką Dzierżęcinką, terenem Rokosowo Południe- Dzierżęcina i terenem linii kolejowej w Koszalinie ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego numer 52 poz. 1205 z dnia 24 czerwca 2005 roku. Teren nie jest objęty miejscowym planem odbudowy Teren nie jest objęty miejscowym planem rewitalizacji Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne ⁴⁾	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług
	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalna – nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Minimalna – 0 Maksymalna – 2,8
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	do 70 %
	Maksymalna wysokość zabudowy	do 21,0 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	25%

	Minimalna liczba miejsc do parkowania	<u>Wskaźniki parkingowe:(zgodnie z MPZP w obszarze zawartym między ul. Gnieźnieńską, 4-go Marca, terenami wojskowymi, rzeką Dzierżęcinką, terenem Rokosowo Południe-Dzierżecin i terenem linii kolejowej w Koszalinie)</u> a) co najmniej 2 miejsca postojowe dla jednego lokalu mieszkalnego w zabudowie jednorodzinnej, b) co najmniej 1,1 miejsca postojowego dla jednego lokalu mieszkalnego w zabudowie wielorodzinnej, c) co najmniej 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych nie zamieszkujących w obszarze naliczenia, d) co najmniej 1 miejsce postojowe na 100m² powierzchni sprzedaży w handlu lub powierzchni użytkowej innych usług, gdy łączna powierzchnia w obszarze naliczenia nie przekracza 200m², e) co najmniej 2 miejsca postojowe na 100m² powierzchni w handlu lub powierzchni użytkowej innych usług, gdy łączna powierzchnia w obszarze naliczenia zawiera się w przedziale ponad 200-500m², f) co najmniej 3 miejsca postojowe na 100m² powierzchni sprzedaży w handlu lub powierzchni użytkowej innych usług, gdy łączna powierzchnia w obszarze naliczenia przekracza 500m², g) dopuszcza się zamiennie za punkty :d),e),f)- co najmniej 1 miejsce postojowe na 20 klientów usług o rekreacyjnym, sportowym, widowiskowym lub religijnym charakterze i 1 miejsce postojowe na 10 klientów pozostałych usług, gdzie liczbę klientów przyjmuje się jako maksymalną, jednocześnie w obiektach w obszarze naliczenia.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	ustala się zapewnienie nieprzekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy

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	Zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale II §9 Uchwały Nr XXVI/397/2005 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 9.06.2005r. w MPZP
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy wg ustaleń w MPZP
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dostęp do drogi publicznej zgodnie z ustaleniami MPZP
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	-wymagane jest pełne uzbrojenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej -tereny przyłączyć do istniejącej lub projektowanej ogólnomiejskiej infrastruktury położonej na przyległych terenach lub ulicy o symbolu 57KDL -zaopatrzenie terenów w energię elektryczną z projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, na terenach o symbolach: 107E, 108E, 109E, 110E
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	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z dopuszczeniem usług w wydzielonych w budynkach mieszkalnych lokalach użytkowych w wymiarze łącznym do 30% powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych na działce.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalna – nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Minimalna – 0 Maksymalna – 2,8
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	do 70 %
	Maksymalna wysokość zabudowy	do 21,0 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	25%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Wskaźniki parkingowe:(zgodnie z MPZP w obszarze zawartym między ul. <u>Gnieźnieńską, 4-go Marca, terenami wojskowymi, rzeką Dzierżęcinką, terenem Rokosowo Południe-Dzierżęcina i terenem linii kolejowej w Koszalinie)</u> a) co najmniej 2 miejsca postojowe dla jednego lokalu mieszkalnego w zabudowie jednorodzinnej, b) co najmniej 1,1 miejsca postojowego dla jednego lokalu mieszkalnego w

		zabudowie wielorodzinnej, c) co najmniej 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych nie zamieszkujących w obszarze naliczenia, d) co najmniej 1 miejsce postojowe na 100m² powierzchni sprzedaży w handlu lub powierzchni użytkowej innych usług, gdy łączna powierzchnia w obszarze naliczenia nie przekracza 200m², e) co najmniej 2 miejsca postojowe na 100m² powierzchni w handlu lub powierzchni użytkowej innych usług, gdy łączna powierzchnia w obszarze naliczenia zawiera się w przedziale ponad 200-500m², f) co najmniej 3 miejsca postojowe na 100m² powierzchni sprzedaży w handlu lub powierzchni użytkowej innych usług, gdy łączna powierzchnia w obszarze naliczenia przekracza 500m², g) dopuszcza się zamiennie za punkty :d),e),f)- co najmniej 1 miejsce postojowe na 20 klientów usług o rekreacyjnym, sportowym, widowiskowym lub religijnym charakterze i 1 miejsce postojowe na 10 klientów pozostałych usług, gdzie liczbę klientów przyjmuje się jako maksymalną, jednocześnie w obiektach w obszarze naliczenia.
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	Nie dotyczy 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

⁵⁾ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

	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⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Możliwa jest realizacja inwestycji zgodnie z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego np. budowa dróg, budowa lub rozbudowa infrastruktury technicznej, modernizacja oświetlenia itp.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Na obszarze planu obowiązuje zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granice terenu, do którego Inwestor ma tytuł prawny
	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

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 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 13.05.2022r. (ostateczna od dnia 17.05.2022r.), znak sprawy A-I-7.6740.119.2022.MW, przenosząca decyzję nr 297/2020 z dnia 8.09.2020 roku (ostateczna od dnia 25.09.2020 roku) znak sprawy A-I-7.6740.94.2020.MW	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Deweloper aktualnie nie posiada pozwolenia na użytkowanie budynku, zgodnie z ustalonym harmonogramem, Deweloper przewiduje uzyskanie ww. nie później niż do 30.06.2027r.	

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: 28.12.2020r. Zakończenie: nie później niż do 30.06.2027r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Jeden budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Nie dotyczy
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Pomiary wykonane będą wg normy: PN-ISO 9836:2022-07	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	100% środki własne
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	Deweloper oświadcza, że środki wpłacone przez Nabywcę na nabycie lokalu mieszkalnego będą podlegać ochronie gwarantowanej przez Deweloperski Fundusz Gwarancyjny. Deweloper ma obowiązek odprowadzania składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, o której mowa w art. 49 ustawy w wysokości 0,45% (czterdzieści pięć setnych procenta) wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej, zgodnie z zasadami określonymi w art. 8 Ustawy Deweloperskiej; Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na Fundusz i wpłaca ją do Banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy w terminie 7 (siedem) dni,

		od dnia dokonania wpłaty przez Nabywcę w związku z realizacją umowy deweloperskiej.
--	--	---

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.

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	1. Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy służyć będzie do gromadzenia i przechowywania środków pieniężnych powierzonych przez Nabywcę na podstawie umowy deweloperskiej. 2. Nabywca będzie posiadał indywidualny numer rachunku. 3. Wpłata Deweloperowi środków pieniężnych zgromadzonych na indywidualnym rachunku Nabywcy nastąpi po spełnieniu wymogów wypłaty, a w szczególności dyspozycja wypłaty będzie realizowana po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego, zgodnie z Umową i harmonogramem Przedsięwzięcia deweloperskiego (zawartym w prospekcie informacyjnym) uwzględniającym kolejność etapów oraz zakres finansowo-rzeczowy Przedsięwzięcia deweloperskiego. Kontrola zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego dokonywana jest na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez Bank osobę, posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane". 4. Koszt prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego jest ponoszony przez Posiadacza rachunku (Dewelopera). 5. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Nabywcę, Oświadczenie o odstąpieniu winno być złożone przez Nabywcę w formie pisemnej.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	mBank S.A . ul. Prosta 18, 00-850 Warszawa

Harmonogram przedsięwzięcia
deweloperskiego lub zadania
inwestycyjnego

HARMONOGRAM ORP OSIEDLE "PATIO" - KOSZALIN BLOK B			
Etap	Zakres etapów	Procentowy podział kosztów etapów w całkowitych kosztach (w %)	Planowany termin wykonania poszczególnych etapów
I	1. Zakup działki	11%	30.06.2025
	2. Projekt budowlany		
	3. Roboty ziemne		
	4. Przygotowanie terenu		
II	1. Fundamenty	12%	31.10.2025
	2. Ściany konstrukcyjne piwnicy		
	3. Strop piwnic oraz konstrukcja żelbetowa		
	4. Izolacje		
III	1. Ściany konstrukcyjne parter	10%	31.01.2026
	2. Stropy nad parterem		
	3. Ściany konstrukcyjne I piętro		
IV	1. Stropy nad I piętrzem	10%	30.04.2026
	2. Ściany konstrukcyjne II piętro		
	3. Stropy nad II piętrzem		
V	1. Ściany konstrukcyjne II piętro	15%	30.07.2026
	2. Stropy nad III piętrzem		
	3. Ściany konstrukcyjne IV piętro		
	4. Stropy nad IV piętrzem		
	5. Ściany konstrukcyjne V piętro		
VI	1. Stropodach	11%	31.10.2026
	2. Stolarka okienna		
	3. Podłoga piwnica		
	4. Ścianki działowe piwnica		
	5. Zasilanie elektryczne do mieszkań		
	6. Kaminy		
	7. Schody konstrukcja		
VII	1. Ścianki działowe mieszkania klatka nr 1	10%	31.12.2026
	2. Tynki wew. mieszkania klatka nr 1		
	3. Instalacja elektr. w mieszkaniach klatka 1. poziom -1		
	4. Instalacja c.o. wod-kan w mieszkaniach klatka nr 1		
	5. Posadzki w mieszkaniach klatka nr 1		
	6. Instalacja c.o. wod-kan Piony instalacji wodnej, piony instalacji kanalizacyjnej, poziomy instalacji C.O. na poziomie piwnic, piony instalacji C.O.		
	7. Montaż rozdzielnic		
VIII	1. Tynki wew. Pozostałe mieszkania, części wspólne	10%	30.03.2027
	2. Ścianki działowe pozostałe mieszkania		
	3. Uładzanie sufitów		
	4. Instalacja elektr. pozostałe mieszkania, montaż osprzętu w mieszkaniach		
	5. Instalacja c.o. wod-kan pozostałe mieszkania		
	6. Posadzki pozostałe mieszkania		
	7. Balustrada balkonowa		
IX	1. Wykończenie klatek schodowych	11%	30.06.2027r.
	2. Winda		
	3. Stolarka drzwiowa		
	4. Montaż grzejników		
	5. Balkony wykończenie		
	6. Ciepłota		
	7. Pokrycie dachu		
razem		100.00%	

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Nie przewiduje się waloryzacji
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 odstąpienia od umowy deweloperskiej zgodnie z następującymi postanowieniami: §13 1. Deweloper oświadcza, że podaje do wiadomości Nabywcy treść postanowień art. 43 -45 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, obejmujących przesłanki odstąpienia od umowy deweloperskiej lub innej umowy zawieranej z Deweloperem, skutki odstąpienia od umowy przez Nabywcę oraz warunki skuteczności oświadczenia woli nabywcy o odstąpieniu od umowy. „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 zawarł 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 bezskuteczności

	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 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." 2. Deweloper oświadcza, że podaje do wiadomości Nabywcy treść postanowień art. 18 -19 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz
--	--

Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, obejmujących przesłanki wypłaty środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego po odstąpieniu od umowy deweloperskiej oraz zasady wypłaty środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego po rozwiązaniu umowy deweloperskiej:

„Art. 18.

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 lub kasa 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. -

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez syndyka na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1228 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 1080 i 1177) lub przez zarządcę w trybie art. 298 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne (Dz. U. z 2020 r. poz. 814 i 1298 oraz z 2021 r. poz. 1080 i 1177).

Art. 19.

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 przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym.

2. Bank lub kasa wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa w ust. 1.”

§18

Deweloper oświadcza, że podaje do wiadomości Nabywcy treść postanowień art. 41 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, dotyczący sposobu i zasad odbioru lokalu:

„Art. 41.

1. Przeniesienie na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, jest poprzedzone odbiorem lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego przez nabywcę. Odbiór ten następuje odpowiednio po uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy domu jednorodzinnego przy braku sprzeciwu ze strony tego organu.

2. Odbiór, o którym mowa w ust. 1, jest dokonywany w obecności nabywcy.

3. Z odbioru, o którym mowa w ust. 1, sporządza się protokół, do którego nabywca może zgłosić wady lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego. W protokole odnotowuje się również odmowę dokonania odbioru przez nabywcę w przypadku stwierdzenia wady istotnej, uznanie wady istotnej przez dewelopera albo odmowę uznania wady istotnej przez dewelopera.

4. Deweloper jest obowiązany w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 3, przekazać nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku

1) informację o uznaniu wad albo

2) oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o przyczynach tej odmowy.

5. Jeżeli deweloper nie poinformuje nabywcy o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w terminie, o którym mowa w ust. 4, uważa się, że uznał wady.

6. Deweloper jest obowiązany w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 3, usunąć uznane wady lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego.

7. Jeżeli deweloper, mimo zachowania należytej staranności, nie usunie wad w terminie, o którym mowa w ust. 6, wskazuje inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla nabywcy.

8. Jeżeli deweloper nie usunie wad w terminie wskazanym na podstawie ust. 7 albo nie wskaże takiego terminu, nabywca wyznacza deweloperowi nowy termin na usunięcie wad. Po bezskutecznym upływie tego terminu nabywca może usunąć wady na koszt dewelopera

9. Nabywca może odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny posiada wadę istotną i jednocześnie deweloper odmówi uznania jej w protokole, o którym mowa w ust. 3.

10. Odmowa dokonania odbioru, o której mowa w ust. 9, nie ma wpływu na bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3.

11. W przypadku uznania przez dewelopera wady istotnej w protokole, o którym mowa w ust. 3, stosuje się przepisy ust. 6-8, z tym że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej nabywca może odstąpić od umowy.

12. W przypadku odmowy dokonania odbioru ze względu na wadę istotną strony ustalają nowy termin odbioru umożliwiający deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego odbioru. Do powtórnego odbioru stosuje się przepisy ust. 2-9.

13. Odmowa dokonania odbioru ze względu na wadę istotną w ramach powtórnego odbioru wymaga przedstawienia przez nabywcę opinii rzeczoznawcy budowlanego. Nabywca występuje z wnioskiem o wydanie opinii przez rzeczoznawcę budowlanego w terminie miesiąca od dnia odmowy.

14. Bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3, ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez nabywcę deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego, o której mowa w ust. 13.

15. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii, o której mowa w ust. 13, istnienia wady istotnej nabywca może odstąpić od umowy.

16. W przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości nabywcę.

17. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości dewelopera.

18. Rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między deweloperem a nabywcą następuje najpóźniej w dniu zawarcia umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.

19. Jeżeli wada lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego zostanie stwierdzona przez nabywcę w okresie od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 3, do dnia zawarcia z deweloperem umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nabywca może zgłosić taką wadę deweloperowi. Przepisy ust. 4-8 stosuje się odpowiednio, z tym że bieg terminów, o których mowa w ust. 4 i 6, rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady.

§15

1. Strony zgodnie postanawiają, że w sytuacji odstąpienia lub rozwiązania niniejszej umowy przez którąkolwiek ze Stron, Nabywca zobowiązuje się opróżnić przedmiot umowy ze wszystkich rzeczy Nabywcy, a także osób trzecich, w nieprzekraczalnym terminie 14 (czternaście) dni licząc od dnia doręczenia przez Stronę odstępującą lub rozwiązującą niniejszą umowę, przedmiotowego oświadczenia drugiej Stronie.

Nabywca oświadcza, że co do obowiązku wydania Deweloperowi przedmiotowego lokalu mieszkalnego w powyższym terminie poddaje się egzekucji na podstawie art. 777 §1 pkt) 4 Kodeksu postępowania cywilnego.

2. Dodatkowo Nabywca zobowiązuje się, że wszystkie osoby zajmujące przedmiot umowy opuszczą go w terminie 14 (czternaście) dni licząc od dnia doręczenia przez Stronę odstępującą lub rozwiązującą niniejszą umowę, przedmiotowego oświadczenia drugiej Stronie.

3. W sytuacji odstąpienia lub rozwiązania niniejszej umowy przez którąkolwiek ze Stron, Nabywca zobowiązany jest niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 14 (czternaście) dni licząc od dnia doręczenia przez Stronę odstępującą lub rozwiązującą niniejszą umowę przedmiotowego oświadczenia drugiej Stronie, przekazać Deweloperowi pisemną zgodę na wykreślenie roszczenia Nabywcy o przeniesienie własności nieruchomości

złożonej w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w sytuacji, gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej.

§4

...

4. Strony zgodnie postanawiają, że dopuszczają możliwość wystąpienia różnic pomiarowych powierzchni przedmiotu umowy, pomiędzy projektowaną powierzchnią przedmiotu umowy, a uzyskaną w procesie realizacji zadania inwestycyjnego powierzchnią rzeczywistą, które to różnice rozliczone zostaną przez Strony w cenie stosownie według zasad określonych w dalszej części umowy. Nabywca oświadcza, że jest świadomy możliwości wystąpienia ww. różnic w powierzchni ostatecznej nabywanego lokalu.

Strony zgodnie postanawiają, że ostateczna powierzchnia użytkowa przedmiotu umowy (powierzchnia użytkowa poszczególnych pomieszczeń oraz łączna powierzchnia użytkowa lokalu) zostanie ustalona po jego wybudowaniu i dokonaniu obmiaru w ramach inwentaryzacji powykonawczej, wykonanej przez Dewelopera, zgodnie z normą PN-ISO 9836:2015-12. Zwiększenie rzeczywistej powierzchni przedmiotowego lokalu w stosunku do projektowanej o nie więcej niż 2% (dwa procent) nie powoduje po stronie Nabywcy powstania obowiązku dopłaty za dodatkową powierzchnię przedmiotu umowy. Strony zgodnie postanawiają, że zwiększenie w/w powierzchni o nie więcej niż 2% (dwa procent) nie daje Nabywcy prawa żądania przebudowy przedmiotowego lokalu lub zaoferowania innego, zgodnego z umową.

5. Strony zgodnie postanawiają, że zmniejszenie powierzchni rzeczywistej przedmiotowego lokalu w stosunku do projektowanej o nie więcej niż 2% (dwa procent), zgodnie z wola Stron, nie powoduje powstania roszczenia Nabywcy o przebudowę przedmiotu umowy lub zaoferowania innego, zgodnego z umową.

Strony zgodnie postanawiają, że zmiana powierzchni lokalu, tj. zmniejszenie powierzchni rzeczywistej przedmiotowego lokalu w stosunku do projektowanej oraz zwiększenie powierzchni rzeczywistej przedmiotowego lokalu w stosunku do projektowanej o więcej niż 2% (dwa procent), spowodują obowiązek dokonania wzajemnych rozliczeń między stronami, w ten sposób, że cena przedmiotu umowy ulegnie odpowiedniej zmianie, na podstawie ceny 1 mkw. (jednego metra kwadratowego), określonej w §6 ust. 2 umowy. W takim przypadku Nabywcy, jeżeli nie zaakceptuje zmiany, będzie przysługiwać prawo odstąpienia od umowy. W omawianej sytuacji Deweloper zobowiązany będzie do zwrotu Nabywcy wpłaconych przez niego Deweloperowi środków pieniężnych zgodnie z §13 ust. 2 lit. a§6.

§6

...

4. Nabywca oświadcza, że przyjmuje do wiadomości, że Deweloper nie ma wpływu na ewentualne zmiany przepisów podatkowych, które mogą spowodować podwyższenie stawek podatku od towarów i usług przed datą zawarcia umowy ostatecznej (przeniesienia prawa własności przedmiotu umowy na Nabywcę). Strony zgodnie postanawiają, w związku z przeprowadzonymi przez nie indywidualnymi negocjacjami - poprzedzającymi zawarcie niniejszego aktu, iż w razie wejścia w życie tych zmian cena określona w umowie ulegnie odpowiedniej zmianie. W takim przypadku Nabywcy będzie przysługiwać prawo odstąpienia od umowy z przyczyn nieleżących po stronie Dewelopera. Nabywca będzie mógł wykonać to prawo w ciągu 30 (trzydzieści) dni od daty wejścia w życie zmienionych stawek podatku VAT lub poinformowania go przez Dewelopera o zmienionych stawkach podatku VAT.

5. Strony zgodnie postanawiają, że zastrzegają na rzecz Dewelopera, w terminie do dnia przeniesienia na Nabywcę prawa własności przedmiotu umowy (lokalu mieszkalnego), prawo odstąpienia od umowy w przypadku nie zapłacenia przez Nabywcę na rzecz Dewelopera należności przewidzianych umową, mimo wezwania Nabywcę przez Dewelopera w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie spowodowane jest działaniem siły wyższej.

	6. Strony zgodnie postanawiają, w związku z przeprowadzonymi przez nie indywidualnymi negocjacjami - poprzedzającymi zawarcie niniejszego aktu, że wpłacenie jedynie części wymaganej raty lub opłaty, uznawać będą za zwłokę w płatności raty lub opłaty dającą podstawę do odstąpienia Dewelopera od umowy z winy Nabywcy. Strony zgodnie postanawiają, że ustęp 5 niniejszego paragrafu, w omawianym przypadku, będzie miał odpowiednie zastosowanie. §35 1. Nabywca niniejszym udziela Deweloperowi prawa do dysponowania nieruchomością – działki numer 62/5 na cele budowlane, w tym wykonania ciągów pieszych, ciągów jezdnych, miejsc postojowych, elementów małej architektury, oraz uzyskania niezbędnych pozwoleń, zgłoszeń, decyzji, itp. ... 12. Strony zgodnie postanawiają, że w Deweloper zobowiązany jest zawiadomić Nabywcę o ewentualnych zmianach formy prawnej Dewelopera (przekształceniach). Nadto strony zgodnie postanawiają, że w przypadku gdy Nabywca nie zaakceptuje ww. zmiany, będzie mu przysługiwać prawo odstąpienia od umowy w terminie 30 dni od dnia poinformowania o ww. zmianie. W omawianej sytuacji Deweloper zobowiązany będzie do zwrotu Nabywcy wpłaconych przez niego Deweloperowi środków pieniężnych zgodnie z §13 ust. 2 lit. a.
INNE INFORMACJE⁴⁴⁾	
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 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.	

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

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 mBank S.A. [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy], 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 m Bank S.A. [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy],
- 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 S.A. [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy] 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	 zł/brutto	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 m ²	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 zł/brutto	
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	Nie później niż do 31.12.2027r.	
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	Liczba kondygnacji	7 kondygnacji w tym 6 kondygnacji nadziemnych i 1 podziemna
	Technologia wykonania	Metoda tradycyjna zgodnie z załącznikiem nr 1 do umowy deweloperskiej
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	posadzki klatek schodowych wyłożone płytkami gresowymi, parapety, ściany pokryte farbą z elementami dekoracyjnymi, drogi oraz chodniki wykonane z kostki brukowej, miejsca postojowe – płyta ażurowa, oświetlenie nieruchomości, mała architektura

jednorodzinne oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba lokali w budynku	94 lokale mieszkalne
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	49 miejsc postojowych na kondygnacji -1
	Dostępne media w budynku	instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna, instalacja C.O., instalacja teletechniczna
	Dostęp do drogi publicznej	według planu zagospodarowania
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Zgodnie z załącznikiem nr 11 umowy deweloperskiej	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Zgodnie z załącznikiem nr 1 i 3 umowy deweloperskiej	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie później niż do 31.12.2027r.	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie później niż do 31.12.2027r.	
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 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).