

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	MK INVEST Mateusz Szewczyk (osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą) NIP : 8491518726
Adres	81-603 Gdynia, ul. Leona Staniszewskiego 6A lok.3
Numer NIP i REGON	NIP: 8491518726 REGON: 280176319
Numer telefonu	48512323993
Adres poczty elektronicznej	szewinio@gmail.com
Numer faksu	-----
Adres strony internetowej dewelopera	www.mkinvest-deweloper.pl

II.

I. 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. Kpt. Zdzisława Pieńkawy 33, 81-577 Gdynia
Data rozpoczęcia	22 czerwca 2021
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	22 czerwca 2022

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	ul. Majora Bojana 33, 84-207 Bojanie
Data rozpoczęcia	25 listopad 2021
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	25 listopad 2022

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	ul. Majora Bojana 33, 84-207 Bojanie
-------	--------------------------------------

Data rozpoczęcia	25 listopad 2021
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	25 listopad 2022

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU

Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁻¹	- Nieruchomość przy ul.Oleńki Billewiczówny w Gdyni - Działka nr 5274/6, obręb CHWARZNO-WICZLINO
Numer księgi wieczystej	GD1Y/00136383/8
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	NIE DOTYCZY

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki	Budynek jednorodzinny, dwulokalowy w sąsiedztwie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w tym jednorodzinnych dwulokalowych. W najbliższej okolicy brak obiektów generujących uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy/plan ogólny gminy	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno - Wiczlino w Gdyni, rejon ulic Jana Skrzetuskiego, bpa J. Pelczara i kard.S.Wyszyńskiego , uchwalony Uchwałą Nr LVIII Rady Miasta Gdyni z dnia 22 listopada 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 12 grudnia 2023 r., poz. 5715). karta terenu nr 26 - MN1 zabudowa jednorodzinna wolnostojąca
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego		

Miejscowy plan rewitalizacji		
Miejscowy plan odbudowy		
Inne		
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim	Przeznaczenie terenu	zabudowa jednorodzinna wolnostojąca
Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Do 0,9	
Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,4,	
Maksymalna powierzchnia zabudowy	Do 0,25 powierzchni działki budowlanej	
Maksymalna wysokość zabudowy	– w rozumieniu § 6 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny budynki i ich usytuowanie – do 9 m, – elementy, które zgodnie z § 6 ww. nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną wyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m, - poziom terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1m nad poziomem naturalnego terenu -liczba kondygnacji do 2 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle poziomem naturalnego terenu, – liczba kondygnacji – do 2 kondygnacji, które nie ze wszystkich stron	
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	min. 50 % powierzchni działki budowlanej,	
Minimalna liczba miejsc do parkowania	min. 1 miejsca postojowego na 1 mieszkanie	
Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	• tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego wyznaczoną uchwałą Sejmiku Wojewódzkiego Pomorskiego nr 143/VII/11 z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, zmienioną uchwałą Sejmiku Wojewódzkiego Pomorskiego nr 263/XXIV/16 z dnia 25 lipca 2016 r., w celu zabezpieczenia Parku przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka; • pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wyjątkiem strefy dopuszczalnej lokalizacji usług, którą zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych • .	
Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	NIE DOTYCZY	

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	teren nie jest objęty ochroną konserwatorską
Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	nie dotyczy	
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	od ul. Andrzeja Kmicica (poza obszarem objętym planem), od dróg: 54 KD-L 1/2, 56 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Heleny Kurcewiczówny w kierunku południowym, 61 KD-D 1/2 – ul. Ketlinga, 62 KD-D 1/2 – ul. Andrzeja Kmicica,	
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	NIE DOTYCZY	
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 ⁻¹	Przeznaczenie terenu	MN1 – Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca
Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Do 0,9	
Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,4,	
Maksymalna powierzchnia zabudowy	Do 0,25 powierzchni działki budowlanej	
Maksymalna wysokość zabudowy	– w rozumieniu § 6 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny budynki i ich usytuowanie – do 9 m, – elementy, które zgodnie z § 6 ww. nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną wyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m, - poziom terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1m nad poziomem naturalnego terenu -liczba kondygnacji do 2 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle poziomem naturalnego terenu, – liczba kondygnacji – do 2 kondygnacji, które nie ze wszystkich stron	
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	min. 50 % powierzchni działki budowlanej,	
Minimalna liczba miejsc do parkowania	min. 1 miejsca postojowego na 1 mieszkanie	

Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:		
gabaryty	NIE DOTYCZY	
forma architektoniczna	NIE DOTYCZY	
usytuowanie linii zabudowy	NIE DOTYCZY	
intensywność wykorzystania terenu	NIE DOTYCZY	
warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	NIE DOTYCZY	
wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	NIE DOTYCZY	

	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	NIE DOTYCZY
wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	NIE DOTYCZY	
warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	NIE DOTYCZY	
warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	NIE DOTYCZY	
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym- ¹ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	
studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania	NIE DOTYCZY	
decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	NIE DOTYCZY	

decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	NIE DOTYCZY
uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	NIE DOTYCZY
miejscowych planach odbudowy	NIE DOTYCZY
mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	NIE DOTYCZY
Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	NIE DOTYCZY
decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	NIE DOTYCZY
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	NIE DOTYCZY
decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy 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	
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 Prezydenta Miasta Gdyni nr RAAH.6740.1.39.2025.GK-1268/dz.5274/6	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie wydano decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, budynek w budowie.	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	NIE DOTYCZY	

Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	NIE DOTYCZY, budynek w budowie.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia: 20.10.2025r. Termin zakończenia: 26.10.2026r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	NIE DOTYCZY	
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Zgodnie z normą 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	środki własne - 100%
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⁾	0,45%	

Główne zasady funkcjonowania
wybranego rodzaju zabezpieczenia
środków nabywcy

- 1) w celu obsługi wpłat i wypłat Nabywcy Bank do otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego otworzył konto techniczne (subkonto)
- 2) Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy, a na żądanie Nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest Nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat.
- 3) Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.
- 4) Wysokość wpłat dokonywanych przez Nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego, określonych w jego harmonogramie.
- 5) Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w jego harmonogramie. Deweloper informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego.
 - 1) Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów.

Główne zasady funkcjonowania
wybranego rodzaju zabezpieczenia
środków nabywcy

- 1) 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.
 - 1) Bank informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedział umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia.
 - 2) W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego Deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana.
 - 3) Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez Dewelopera w innym banku, po przedstawieniu przez Dewelopera oświadczenia z tego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy.
 - 4) W przypadku gdy Deweloper nie przedstawi oświadczenia banku, o którym mowa w punkcie powyżej, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank niezwłocznie zwraca Nabywcy środki znajdujące się na tym rachunku.
 - 5) W czasie obowiązywania umowy, o której mowa w art. 7 ust. 1 ustawy deweloperskiej (tj. ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym), oraz w terminie, o którym mowa w punkcie powyżej, 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.
 - 6) Deweloper, w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego w trybie, o którym mowa w art. 10 ust. 1 ustawy deweloperskiej, informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie.
 - 7) Nabywca może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu wykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w punkcie powyżej.
 - 8) Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego jest prowadzony ten rachunek.
 - 9) Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera.
 - 1) Środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy nie mogą być pomniejszone o koszty, opłaty i prowizje, o których mowa w punkcie powyżej.

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	1) W związku z realizacją przez Dewelopera umowy deweloperskiej bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny lokalu mieszkalnego. 1) W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w jego harmonogramie, bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca. 2) Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 ustawy deweloperskiej. 3) W trakcie kontroli bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego. 4) Koszty kontroli ponosi Deweloper. 5) W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 od umowy deweloperskiej przez jedną ze stron, bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od jednej z tych umów. 6) W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej innego niż na podstawie art. 43 umowy deweloperskiej, strony przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. 7) Umowa o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego określa dokumenty, które powinien przedłożyć Nabywca w celu wykazania swojej tożsamości oraz faktu odstąpienia przez którąkolwiek ze stron od umowy deweloperskiej. 1) W związku z prowadzeniem ww. rachunku powierniczego SGB-Bank S.A. przetwarza dane osobowe Nabywców.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Rumia Spółdzielczy ul. Morskiej 21 (kod pocztowy: 84-230), KRS: 0000073381, NIP: 586-010-38-60
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap I: Stanowi 20% przedsięwzięcia deweloperskiego, termin realizacji 07.11.2025r. - Zakup działki, - Przygotowanie terenu, - Rozprowadzenie instalacji kanalizacji sanitarnej w płycie fundamentowej, - Wykonanie płyty fundamentowej, - Izolacja termiczna i przeciwwilgociowa płyty fundamentowej. - - Etap II: Stanowi 25% przedsięwzięcia deweloperskiego, termin realizacji 18.12.2025r. - Wymurowanie ścian nośnych parteru, - Wykonanie nadproży, - Wykonanie zbrojenia, - Żalanie stropu, - Prace ziemne

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap III: Stanowi 23% przedsięwzięcia deweloperskiego, termin realizacji 19.03.2026r. - Wykonanie ścian nośnych piętra, - Wykonanie konstrukcji dachu, - Wykonanie ścian działowych, - Wymurowanie kominów wentylacyjnych, - Montaż okien, - Pokrycie dachu folią, łąty i kontrłaty. Etap IV: Stanowi 22% przedsięwzięcia deweloperskiego, termin realizacji 29.05.2026r. - Wykonanie instalacji elektrycznych, alarmowej, TV, - Wykonanie instalacji wodno-kanalizacyjnej, - Wykonanie centralnego ogrzewania, - Wykonanie tynków cementowo-wapiennych lub gipsowych, - Ułożenie styropianu na podłodze, - Wykonanie wylewek, - Wykonanie elewacji, - Położenie dachówki wraz z obróbkami, Etap V: Stanowi 10% przedsięwzięcia deweloperskiego, termin realizacji 26.10.2026r. - Zabudowa karton-gips z ociepleniem dachu, - Przyłącza : woda, prąd, kanalizacja, - Montaż pomp ciepła, - Zagospodarowanie terenu, - Zakończenie prac budowlanych.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	1) Cena nie podlega waloryzacji 2) Cena może ulec zmianie w przypadku: - a . zmiany stawki podatku VAT w trakcie obowiązywania umowy deweloperskiej. W takim wypadku cena pozostała do rozliczenia zostanie podwyższona lub obniżona stosownie do zmiany stawki podatku VAT; - b . Jeśli wystąpi różnica pomiędzy projektowaną powierzchnią wewnętrzną Lokalu, a ostateczną powierzchnią wewnętrzną Lokalu skutkująca wzrostem powierzchni Lokalu, Cena może ulec odpowiednio proporcjonalnemu zwiększeniu z uwzględnieniem odpowiedniej stawki brutto za jeden metr kwadratowy powierzchni Lokalu; - c . Jeśli wystąpi różnica pomiędzy projektowaną powierzchnią wewnętrzną Lokalu, a ostateczną powierzchnią wewnętrzną Lokalu skutkująca obniżeniem powierzchni Lokalu, Cena ulegnie odpowiednio proporcjonalnemu zmniejszeniu z uwzględnieniem odpowiedniej stawki brutto za jeden metr kwadratowy powierzchni Lokalu;

⁷⁾ Zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177) 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. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

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

I. Odstąpienie Nabywcy

Nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej, jeżeli:

- 1) umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 ustawy z 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. 2021 poz. 1177 z późn. zm – dalej „ustawa”);
- 2) 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. 35 ust. 2 ustawy,
- 3) Deweloper nie doręczył nabywcy zgodnie z art. 21 lub art. 22 ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;
- 4) dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;
- 5) prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;
- 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej, w terminie wynikającym z tej umowy.
- 7) w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy;
- 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 ustawy;
- 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 ustawy, w terminie określonym w tym przepisie;
- 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 ustawy;
- 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 ustawy;
- 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.
- 13) jeśli Deweloper zażąda zmiany ceny w związku ze zmianą obowiązującej stawki podatku VAT skutkującej zwiększeniem się obciążenia podatkowego w związku z Umową

W przypadkach, o których mowa w punkcie I pkt 1-5, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.

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, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.

W przypadku, o którym mowa punkcie 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy.

W przypadku, o którym mowa w punkcie 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.

W przypadku, o którym mowa punkcie 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 ustawy.

W przypadkach, o których mowa w punkcie 10 i 11, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej na zasadach uregulowanych w art. 41 ustawy

W przypadku, o którym mowa w punkcie 13, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 14 dni od otrzymania od Dewelopera żądania zmiany Ceny

Dodatkowe podstawy odstąpienia od umowy przez Nabywcę:

1. W przypadku, jeżeli różnica pomiędzy projektowaną powierzchnią wewnętrzną Lokalu, a ostateczna powierzchnią wewnętrzną Lokalu będzie się różniła o więcej niż $\pm 2\%$ Nabywca w każdym przypadku ma prawo odstąpić od Umowy w terminie 14 (czternaście) dni od daty uzyskania informacji o takiej różnicy. W przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia od Umowy w związku z wystąpieniem takiej różnicy, Cena ulegnie odpowiednio proporcjonalnemu zmniejszeniu lub może ulec zwiększeniu z uwzględnieniem odpowiedniej stawki brutto za jeden metr kwadratowy powierzchni Lokalu.

2. W każdym wypadku, gdy ostateczna powierzchnia wewnętrzna Lokalu będzie niższa niż projektowana powierzchnia wewnętrzna Lokalu Deweloper na co najmniej 14 dni przed dniem wydania lokalu Nabywcy poda kwotę zmniejszenia Ceny Lokalu ustaloną jako iloczyn różnicy pomiędzy projektowaną powierzchnią wewnętrzną Lokalu a ostateczną powierzchnią wewnętrzną Lokalu i stawki za jeden m² powierzchni Lokalu określonej w prospekcie informacyjnym.

3. W każdym wypadku gdy ostateczna powierzchnia wewnętrzna Lokalu będzie wyższa niż projektowana powierzchnia wewnętrzna Lokalu Deweloper uprawniony będzie do zmiany Ceny, w ten sposób, że na co najmniej 14 dni przed dniem wydania lokalu Nabywcy Deweloper poda Nabywcy kwotę dopłaty do Ceny Lokalu ustaloną jako iloczyn różnicy pomiędzy ostateczną powierzchnią wewnętrzną Lokalu a projektowaną powierzchnią wewnętrzną Lokalu i stawki za jeden m² powierzchni Lokalu określonej w prospekcie informacyjnym. W przypadku takim Nabywca również ma prawo odstąpić od Umowy w terminie 14 (czternaście) dni od daty uzyskania informacji o żądaniu zmiany Ceny.

4. W wypadku gdy Nabywca nie skorzysta z żadnego z opisanych wyżej praw odstąpienia od Umowy, Nabywca zobowiązany będzie do dopłaty do Ceny w terminie do dnia wydania mu Lokalu, zaś w wypadku gdyby nastąpiło zmniejszenie Ceny Lokalu - Nabywca uprawniony będzie do odpowiedniego zmniejszenia ostatniej płatności opisanej w harmonogramie, a jeżeli ta rata została już zapłacona, Deweloper zwróci Nabywcy kwotę różnicy w terminie 14 dni (czternastu) dni od daty powiadomienia o jej powstaniu Nabywcy, na rachunek bankowy wskazany przez Nabywcę.

II. Odstąpienie Dewelopera:

Deweloperowi przysługuje prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej:

- a) w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, 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,
- b) w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego prawa wynikające z umowy deweloperskiej, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

Jeżeli Deweloper odstąpi od umowy deweloperskiej na podstawie przewidzianej w punkcie II Nabywca będzie obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia, o którym mowa w art. 38 ust. 2 ustawy, formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.

III. Postanowienia wspólne dotyczące odstąpienia od umowy

W przypadku skorzystania przez Stronę z prawa odstąpienia od umowy, umowa deweloperska uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy deweloperskiej.

W przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron, Deweloper zwróci dokonane przez Nabywcę wpłaty (z zastrzeżeniem kwot zwracanych Nabywcy przez bank) w terminie 30 dni od dnia odstąpienia. Oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia, o którym mowa w art. 38 ust. 2 ustawy, w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym

Dla skuteczności oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej wymagane jest zachowanie formy oświadczenia w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi i – w przypadku Nabywcy - wyrażenie zgody na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia, o którym mowa w art. 38 ust.2 ustawy.

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

1. 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 bank, kasu lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;

Realizowana inwestycja może być współfinansowana w ramach odnawialnego kredytu budowlanego; w przypadku jeśli Deweloperowi udzielony zostanie bankowy kredyt w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego i celem zabezpieczenia tego kredytu ustanowiona zostanie na rzecz banku hipoteka na Nieruchomości, to Deweloper:

- z dniem ustanowienia tej hipoteki na Nieruchomości będzie dysponować zgodą banku lub zobowiązaniem banku do jej udzielenia (tzw. promesą bankową) na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie przez Nabywcę pełnej ceny,
- od dnia ustanowienia tej hipoteki na Nieruchomości zapewni Nabywcy możliwość zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa Dewelopera ze zgodą banku lub zobowiązaniem banku do jej udzielenia (tzw. promesą bankową) na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie przez Nabywcę pełnej ceny, -
- do umowy przeniesienia własności, zobowiązany będzie przedłożyć zgodę banku lub zobowiązanie banku do jej udzielenia (tzw. promesą bankową) na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie przez Nabywcę pełnej ceny

~~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. NIE DOTYCZY~~

- #### II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:
- 14) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;

- 15) 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;
- 16) 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;
- 1) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - c) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata - sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - d) realizacji inwestycji przez spółkę celową - sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 2) projektem budowlanym;
- 3) ~~decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu; NIE DOTYCZY~~
- 4) ~~zaświadczeniem o samodzielności lokalu; NIE DOTYCZY~~
- 5) ~~aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu; NIE DOTYCZY~~
- 1) dokumentem potwierdzającym:
- e) ~~zgode banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; NIE DOTYCZY~~
- f) ~~w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje. NIE DOTYCZY~~

Z powyższymi dokumentami Nabywca może zapoznać się w lokalu Dewelopera pod adresem wskazanym na początku niniejszego dokumentu.

I. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Rumia Spółdzielczym z siedzibą w Rumi przy ul. Morskiej 21 (kod pocztowy: 84-230), KRS: 0000073381), prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Rumia Spółdzielczego z siedzibą w Rumi przy ul. Morskiej 21 (kod pocztowy: 84-230), KRS: 0000073381,
- 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 Rumia Spółdzielczy z siedzibą w Rumi przy ul. Morskiej 21 (kod pocztowy: 84-230), KRS: 0000073381: korzysta także z następujących znaków towarowych:

NIE DOTYCZY

Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>.

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177).

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