



### III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	Witkowo, działka ewidencyjna nr 928/11 o obszarze 0,7330 ha, obręb ewidencyjny 0031, gmina Stargard, powiat stargardzki, województwo zachodniopomorskie.  Ww. działka 928/11, powstała podziału dz. geod nr 928/9 zatwierdzonego ostateczną Decyzją Wójta Gminy Stargard z dnia 05.01.2026r., znak: GNR.6831.201.2025.BB. Ww. działka 928/9, powstała podziału dz. geod nr 928/7 zatwierdzonego ostateczną Decyzją Wójta Gminy Stargard z dnia 09.12.2024r., znak: GNR.6831.149.2024.BB.	
Numer księgi wieczystej	SZ1T/00130910/5 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Stargardzie, V Wydział Ksiąg Wieczystych	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak wpisu	
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 życia	W bliskim sąsiedztwie zlokalizowana jest zabudowa jednorodzinna. Brak obiektów uciążliwych, wpływających na warunki życia.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prowadzone na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim	Plan ogólny gminy	W dniu 26 stycznia 2024r. Rada Gminy Stargard podjęła uchwałę Nr LV/498/24 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Stargard.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Brak dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim
	Miejscowy plan rewitalizacji	Brak dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim
	Miejscowy plan odbudowy	Brak
	Inne	Brak
Ustalenia obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim	Przeznaczenie terenu	Nie dotyczy
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	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
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim	Przeznaczenie terenu	Nie dotyczy
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie dotyczy
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	Planowaną budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej należy zaprojektować w sposób zapewniający formę architektoniczną i koloryt dostosowane do istniejących warunków.
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Budynek mieszkalny jednokondygnacyjny w zabudowie bliźniaczej z możliwością adaptacji poddasza użytkowego na mieszkalne, jako II kondygnacji w poziomie dachu. Dach dwuspadowy lub wielospadowy, stromy o nachyleniu połaci głównej dachu min. 35°, kryty dachówką lub blachą dachówko – podobną, układ kalenic równoległy lub prostopadły do drogi wewnętrznej oznaczonej dz. nr 926. Powierzchnia ewentualnych lukarn nie może przekroczyć 35% pow. dachu. Wykończenie elewacji tynkiem w kolorze stonowanym, nie jaskrawym, nawiązującym do kolorystyki budynków w bezpośrednim sąsiedztwie. Wysokość mierzona od najniższego punktu w terenie do kalenicy nie może przekroczyć 9,0 m n.p.t. Szerokość elewacji frontowej 16,0-20,0 m. Wysokość do okapu dachu mierzona od najniższego punktu w terenie nie może przekroczyć 4,5 m.
	forma architektoniczna	Budynek parterowy z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony. Kryty dachem wielospadowym o kącie nachylenia połaci dachowych 40°.
	usytuowanie linii zabudowy	Obowiązująca linia zabudowy w odległości 5 m od granicy z drogą wewnętrzną oznaczoną dz. 926.
	intensywność wykorzystania terenu	a) współczynnik zabudowy wynosi max 0,35 b) współczynnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi min. 0,6
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 59 ustawy z dnia 03.10.2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023r. poz. 1094) i nie znajduje się w katalogu zawartym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10.09.2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r., poz. 1839).

	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Na terenie objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz tereny udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Teren inwestycji objęty jest ochroną konserwatorską zabytków archeologicznych, jakim jest stanowisko archeologiczne zaewidencjonowane w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, na podstawie ustawy z dnia 23.07.2023r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022r., poz. 840 z późn. zm.), szczególnie art. 31 ust. 1a i 2.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dostęp do drogi publicznej – z drogi gminnej oznaczonej dz. nr 35/3 poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną dz. nr 926.</li> <li>2. W granicach działki należy przewidzieć przynajmniej jedno miejsce postojowe na samochód osobowy dla każdego lokalu mieszkalnego.</li> <li>3. Planowane nowe drogi wewnętrzne o szerokości min. 5,0 m w liniach rozgraniczenia, zakończone placami manewrowymi do zawracania pojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej.</li> <li>2. Odprowadzenie ścieków – do sieci kanalizacyjnej.</li> <li>3. Zasilanie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej.</li> <li>4. Zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej.</li> <li>5. Odprowadzenie wód opadowych – w przypadku braku możliwość przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej odprowadzanie na grunt na terenie działki lub inne rozwiązania zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> <li>6. Gospodarowanie odpadami – pojemniki na terenie działki.</li> <li>7. Zaopatrzenie w ciepło – system ogrzewania indywidualnego opalanego paliwem stałym, gazowym, płynny lub energią elektryczną, ze źródeł odnawialnych lub inne.</li> <li>8. Telekomunikacja – nie dotyczy.</li> </ol>
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	60%
	Nadziemna intensywność zabudowy	0,25
	Wysokość zabudowy	Do 9 m
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Nie dotyczy.
	Decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Warunki zabudowy, Decyzja nr 466/23 z dnia 08.11.2023r. dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej wraz z niezbędną infrastrukturą, zlokalizowanej na terenie działki nr 927/10 (część działki), położonej w obrębie ewidencyjnym Witkowo, gm. Stargard.
	Decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	1) Decyzja Wójta Gminy Stargard z dnia 6 lipca 2021 r., znak: Och. Ś.6220.11.2021.MK o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na: „Budowie elektrowni fotowoltaicznej Witkowo wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą”

		na działce oznaczonej nr 51, położonej w obr. Witkowo, gmina Stargard. 2) Decyzja Wójta Gminy Stargard z dnia 27.11.2009r., znak: GNR 7626 – 18.5/09 o budowie i przebudowie drogi gminnej nr 490012Z na odcinku km 0+00,0 do km 1+755 wraz z miejscami dostępu na działce nr 7/3, 8/2, 9/1, 29/4, 30/1, 35/1, 35/2, 35/3, 43/1, 48/1, 50/2, 61/2, 73, 78, 106/3, 107, 125, w obr. Witkowo oraz rozbiórce istniejącego i budowie nowego mostu na rz. Ina Mała wraz z dojazdami do mostu na dz. nr 35/2, 61/2, 78, 106/3, 125 wraz z budową wzdłuż drogi gminnej i mostu ścieżki pieszo – rowerowej, chodników, oświetlenia ulicznego oraz przebudowie istniejących kolidujących sieci uzbrojenia terenu, tj. sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, przepompowni kanalizacji sanitarnej oraz sieci telekomunikacyjnej.
	Uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak
	Miejscowych planach odbudowy	Brak
	Mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzykach powodziowego	Mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego znajdują się na stronie internetowej Wód Polskich <a href="http://www.szczecin.wody.gov.pl">www.szczecin.wody.gov.pl</a>
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Brak
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak
	Decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak
<b>INFORMACJE O BUDYNKU</b>		
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 Starosty Stargardzkiego nr 979/2024 z dnia 20.12.202r., znak: NA.6740.555.1.2024.AA1/KS6.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art.29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021r. 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	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie: 06.03.2025r.	Zakończenie: 01.09.2026r.
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	Liczba budynków	<b>Dwa budynki mieszkalne jednorodzinne</b> w zabudowie bliźniaczej (ozn. LACERTA II – 1, 2) wraz z zagospodarowaniem terenu dz. nr 928/11. W każdym z budynków powstaną dwa budynki mieszkalne w układzie bliźniaczym, złączone wspólną ścianą pionową na całej wysokości budynku, to jest od fundamentu do przykrycia dachu, wyraźnie dzielącą budynek na dwie odrębnie wykorzystywane części, co umożliwi podział budynku i jednocześnie podział działki zabudowanej budynkiem. Po zakończeniu budowy działka nr 928/11 zostanie podzielona geodezyjnie, zgodnie ze wstępnym projektem podziału stanowiącym <b>ZAŁĄCZNIK NR 1</b> do prospektu, na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zm.). Docelowo zbyciu przez Dewelopera podlegała będzie każda z czterech nowo wydzielonych geodezyjnie działek, zabudowana jednym budynkiem w zabudowie bliźniaczej.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Nie dotyczy
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Pomiar zgodnie z projektem architektoniczno – budowlanym, na podstawie przepisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 11 września 2020 roku (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1679) z uwzględnieniem treści obecnie obowiązującej normy PN-ISO 9836:2022-07, przy czym: - powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczać do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m – w 50%, natomiast o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie; - powierzchnie balkonów/tarasów nie będą wliczane do powierzchni użytkowej.	

	Pomiar wg zasad wynikających z art. 5a z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	50% środki własne, 50% wpłaty Nabywców na OMRP Brak kredytu hipotecznego/inwestycyjnego
	W następujących instytucjach finansowych (w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	<b>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy</b>	<del>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy</del>
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<p>1. Deweloper jest obowiązany posiadać mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony dla realizowanego przedsięwzięcia deweloperskiego do dnia, w którym nastąpi przeniesienie praw z ostatniej umowy deweloperskiej, w ramach tego przedsięwzięcia.</p> <p>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.</p> <p>3. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.</p> <p>4. Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego, określonych w harmonogramie.</p> <p>5. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w harmonogramie. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.</p> <p>6. Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów.</p> <p>7. Termin wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem że termin ten ulega skróceniu, w przypadku gdy przed jego upływem deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem.</p> <p>8. Bank informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedział umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia.</p> <p>9. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana.</p> <p>10. Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku, po przedstawieniu przez dewelopera oświadczenia z tego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy.</p> <p>11. W przypadku, gdy deweloper nie przedstawi oświadczenia banku, o którym mowa w pkt 10. w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank niezwłocznie zwraca nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku.</p> <p>12. W czasie obowiązywania umowy, o prowadzenie rachunku powierniczego, oraz w terminie wypowiedzenia umowy przez Bank, umowa o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego nie może ulec zmianie bez zgody nabywcy, z wyjątkiem wysokości oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na tym rachunku, z tym że sposób ustalania wysokości oprocentowania jest określony w tej umowie.</p>	

	<p>13. Deweloper, w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie.</p> <p>14. Nabywca może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu wykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w pkt 13.</p> <p>15. Deweloper, w terminie 30 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a lub b ustawy 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) wobec banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy dla przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego tego dewelopera, zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem.</p> <p>16. W terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i przekazuje mu oświadczenie banku, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy.</p> <p>17. Deweloper dysponuje środkami wypłaconymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego jest prowadzony ten rachunek.</p> <p>18. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera.</p> <p>19. W związku z realizacją przez dewelopera umowy, 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/budynku mieszkalnego.</p> <p>20. W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w 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, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.</p> <p>21. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego przed wypłatą środków pieniężnych. W trakcie kontroli bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Koszty kontroli ponosi deweloper.</p> <p>22. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej z przyczyn ustawowych przez jedną ze stron, bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej;</p> <p>23. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, w sposób inny niż odstąpienie od niej przez jedną ze stron, strony przedstawią bankowi zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym;</p> <p>24. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu ww. oświadczeń.</p>
<p>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</p>	<p><b>Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.</b></p>
<p>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, etapach</p>	<p><b>Etap I (25%): 06.03.2025r. – 01.10.2025r.</b>  1) stan zerowy - w tym: roboty przygotowawcze, ziemne, fundamenty.  2) stan surowy otwarty - w tym: roboty żelbetowe, ściany konstrukcyjne.  <b>Etap II (20%): 02.10.2025r. – 19.01.2026r.</b>  1) stan surowy zamknięty - w tym: montaż okien oraz pokrycie dachu.  2) wymurowanie ścian działowych,  <b>Etap III (25%): 20.01.2026r. – 01.04.2026r.</b>  1) wykończenie segmentów - w tym: tynki i posadzki wewnętrzne; instalacja wodno-kanalizacyjna, instalacja c.o. (bez grzejników, pomp ciepła lub pieców gazowych);  2) instalacja elektryczna (okablowanie);  <b>Etap IV (20%): 02.04.2026r.- 01.08.2026r.</b>  1) Wykonanie elewacji</p>

	<p>2) Montaż drzwi wejściowych 3) Zabudowa poddasza płytami gipsowo - kartonowymi. <b>Etap V (10%): 02.08.2026r. - 01.09.2026r.</b> 1) Montaż pomp ciepła oraz grzejników. 2) Montaż osprzętu elektrycznego - gniazda i włączniki (bez oprav oświetleniowych) 3) Zagospodarowanie terenu zielonego oraz utwardzone zjazdy, przyłącze elektryczne, wodno-kanalizacyjne. 4) Zakończenie budowy.</p>
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena nie podlega waloryzacji, a zmiana ceny dopuszczalna jest wyłącznie w przypadku zmiany wysokości stawki podatku VAT, proporcjonalnie do zmiany jej wysokości, z zastrzeżeniem iż w przypadku podwyższenia ceny Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, które to uprawnienie Nabywca może wykonać w terminie 14 dni od dnia otrzymania od Dewelopera powiadomienia o powyższym.
<b>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</b>	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	<p>Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 ustawy deweloperskiej;</li> <li>2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, podkreślonych wyraźnie w sposób jednoznaczny i widoczny;</li> <li>3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub 22 ustawy deweloperskiej prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacjami o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;</li> <li>4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;</li> <li>5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego, stanowiącego załącznik do ustawy deweloperskiej;</li> <li>6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej, w terminie wynikającym z tej umowy</li> <li>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 deweloperskiej;</li> <li>8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 ustawy deweloperskiej;</li> <li>9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie;</li> <li>10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 ustawy deweloperskiej;</li> <li>11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 ustawy deweloperskiej;</li> <li>12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.</li> <li>13) W przypadku zmiany stawki podatku VAT na lokale/budynki mieszkalne, w stosunku do stawki obowiązującej w dniu zawarcia umowy deweloperskiej i związanej z tym zmiany świadczenia pieniężnego (ceny) poprzez jego podwyższenie.</li> <li>14) W przypadku zmniejszenia powierzchni użytkowej lokalu/budynku ustalonej w wyniku dokonania jego powykonawczych pomiarów powyżej 2% od powierzchni projektowanej wynikającej z umowy deweloperskiej, przy czym nie wynikającej z wprowadzenia przez nabywcę tak zwanych zmian lokatorskich w budynku w stosunku do projektu, wykonanych na wniosek nabywcy, w szczególności w zakresie ścianek działowych w pomieszczeniach budynku.</li> </ol> <p>Ww. zmiany lokatorskie nabywcy w budynku i ewentualna powstała w związku z tym różnica w ostatecznej powierzchni budynku mieszkalnego w stosunku do jego powierzchni projektowanej, wynikającej z umowy deweloperskiej nie stanowi podstawy do odstąpienia przez Nabywcę od umowy.</p> <p>W przypadkach, o których mowa pkt 1–5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.</p>

W przypadku, o którym mowa w 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.

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

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

W przypadku, o którym mowa w pkt 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.

W przypadku, o którym mowa w pkt 13, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie 14 dni od dnia otrzymania od Dewelopera powiadomienia o zmianie stawki VAT na przedmiot umowy deweloperskiej i związanym z tym podwyższeniem świadczenia pieniężnego (ceny).

W przypadku, o którym mowa w pkt 14, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie 14 dni od dnia otrzymania od Dewelopera powiadomienia o zmianie powykonawczej powierzchni użytkowej przedmiotu umowy deweloperskiej.

Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej.

W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w pkt 1 - 14, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.

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.

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 nieotrzymania przez Nabywcę zwrotu środków w ww. terminie, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.

Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej, w przypadku:

- 1) 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,
- 2) gdy nabywca nie stawi się do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

W przypadku odstąpienia przez dewelopera od umowy deweloperskiej, Nabywca wyrazi zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, wpisanych na podstawie zawartej umowy deweloperskiej.

#### **INNE INFORMACJE**

I. Informacja o:

- 1) zgodzie 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 zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
- 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku 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 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 – BRAK OBCIĄŻENIA HIPOTECZNEGO**

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 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 jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinny 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 jednorodzinny 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.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Polskiej Spółdzielczości S.A., prowadzącym otwarty 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 Polskiej Spółdzielczości S.A.,
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, 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,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. korzysta także z następujących znaków towarowych: Bank BPS

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

IV. 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.