

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data 2.10.2023
sporządzenia
prospektu

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	„NORBI-DOM“ SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ KRS:0000719419 Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)	
Adres	Redło 96 78-320 Połczyn Zdrój 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, 6722089550	REGON 369533153
Numer telefonu	+48 509 927 169; +48 787 019 887	
Adres poczty elektronicznej	biuro@norbidom.pl	
Numer faksu	BRAK	
Adres strony internetowej dewelopera	www.norbidom.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	-----
Data rozpoczęcia	-----
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-----

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	-----
Data rozpoczęcia	-----
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-----

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU**

Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	ul. Lipowa, 78-200 Białogard działki nr 454/11, 454/13, 454/16, 454/23 obręb 0006 Białogard
Numer księgi wieczystej	KO1B/00040341/9
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	Nie dotyczy
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w	Teren zabudowy wielorodzinnej, drogi miejskie

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

²⁾ W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	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	Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji Uchwały Nr XXIII/195/2020 RADY MIEJSKIEJ BIAŁOGARDU z dnia 14 lipca 2020 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Białogard https://bip.bialogard.info/arttykul/7158/24134/uchwala-nr-xxiii-195-2020 Teren nie jest objęty miejscowym planem odbudowy Nie dotyczy
	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	B.25 MW,U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej
	Maksymalna intensywność zabudowy	Powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Do 3,5
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Do 70 %
	Maksymalna wysokość zabudowy	18m od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższego poziomu atyki
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	10%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	a) obsługa komunikacyjna - z drogi 04KDD b) liczba miejsc parkingowych - zgodnie z § 11 pkt 5 i 6, 5) ustala się następujące wskaźniki dla określenia minimalnej ilości miejsc postojowych dla nieruchomości, na których lokalizuje się nowe obiekty: a) dla obiektów handlowych – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 30 m2 powierzchni użytkowej i minimum 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, b) dla obiektów usługowych – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m2 powierzchni użytkowej i minimum 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

³⁾ W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

⁴⁾ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie:

- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (Centralny Port Komunikacyjny),
- 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.

		c) dla obiektów usług publicznych - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej i minimum 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, d) dla obiektów produkcyjnych – 1 stanowisko na każdym 4 pracowników i minimum 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, e) dla budynków jednorodzinnych – minimum 1 stanowisko na jeden lokal mieszkalny na terenie nieruchomości, nie wliczając miejsca w garażu, f) dla budynków wielorodzinnych – minimum 1 stanowisko na 2 mieszkania, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach; 6) w przypadku budowy nowych budynków na terenach zwartej zabudowy mieszkalnej i usługowej albo zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków lub ich części na inne funkcje na pozostałych terenach - jeżeli warunki techniczne uniemożliwiają realizację wymaganej ilości miejsc postojowych, dopuszcza się realizację miejsc postojowych poza granicami działki budowlanej, w ramach parkingów publicznych lub w ramach dróg, jednak w odległości nie większej niż 250 m od granic tej działki;
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	a) teren chroniony akustycznie, jak teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, Na granicy z sąsiednimi działkami oddziaływanie akustyczne nie przekroczy w porze dnia 55 dB oraz w porze nocy 45 dB. Źróżłami hałasu są urządzenia wentylacyjne. Urządzenia wewnętrzne nie stanowią zagrożenia dla warunków akustycznych w otoczeniu z uwagi na tłumienie hałasu przez ściany budynku; urządzenia zewnętrzne - są zaprojektowane i będą wykonane w taki sposób aby pochodzący od nich hałas nie przekraczał 55 dBA . WARUNEK SPEŁNIONY
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	W ramach terenu 25MW,U oznaczono obiekty o wysokich walorach zabytkowych oraz obiekty o walorach zabytkowych objęte ochroną na podstawie planu, NIE DOTYCZY DZIAŁEK OBJĘTYCH TERENEM INWESTYCJI. a) tereny 25MW,U znajdują się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, b) obowiązują odpowiednie ustalenia § 5; Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: 11) dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowych objętej pośrednią ochroną konserwatorską ustala się: a) utrzymanie istniejącej zabudowy o wartości historycznej, b) utrzymanie historycznej kompozycji wybranych obiektów z dostosowaniem elementów nowych do kompozycji istniejącej, c) zachowanie kompozycji układów zieleni wraz z koniecznością uzupełniania ubytków, d) nawiązanie w nowej zabudowie do zasad historycznej kompozycji zespołu i typu zabudowy sąsiadującej; BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY

		BĘDĄCY PRZEDMIOTEM INWESTYCJI ZAPROJEKTOWANO Z ZACHOWANIEM KOMPOZYCJI I UKŁADÓW W NAWIĄZANIU DO SĄSIADUJĄCEJ ZABUDOWY HISTORYCZNEJ WARUNEK SPEŁNIONY
	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	Wyposażenie terenu w sieci: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetycznej, gazową telekomunikacyjnej,
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 inwestycyjnym⁵⁾	Przeznaczenie terenu	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej
	Maksymalna intensywność zabudowy	Powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Do 3,5
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Do 70 %
	Maksymalna wysokość zabudowy	18m od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższego poziomu attyki
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	10%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	a) obsługa komunikacyjna - z drogi 04KDD b) liczba miejsc parkingowych - zgodnie z § 11 pkt 5 i 6, 5) ustala się następujące wskaźniki dla określenia minimalnej ilości miejsc postojowych dla nieruchomości, na których lokalizuje się nowe obiekty: a) dla obiektów handlowych – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 30 m2 powierzchni użytkowej i minimum 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, b) dla obiektów usługowych – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m2 powierzchni użytkowej i minimum 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, c) dla obiektów usług publicznych - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m2 powierzchni użytkowej i minimum 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, d) dla obiektów produkcyjnych – 1 stanowisko na każdych 4 pracowników i minimum

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

		1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, e) dla budynków jednorodzinnych – minimum 1 stanowisko na jeden lokal mieszkalny na terenie nieruchomości, nie wliczając miejsca w garażu, f) dla budynków wielorodzinnych – minimum 1 stanowisko na 2 mieszkania, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach; 6) w przypadku budowy nowych budynków na terenach zwartej zabudowy mieszkalnej i usługowej albo zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków lub ich części na inne funkcje na pozostałych terenach - jeżeli warunki techniczne uniemożliwiają realizację wymaganej ilości miejsc postojowych, dopuszcza się realizację miejsc postojowych poza granicami działki budowlanej, w ramach parkingów publicznych lub w ramach dróg, jednak w odległości nie większej niż 250 m od granic tej działki;
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
	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	OBWIESZCZENIE Burmistrza Białogardu z dnia 8 października 2020 Na podstawie art. 39 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r., poz. 282 z późn. zm.) Burmistrz Białogardu podaje do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do opracowania: 1. Programu Ochrony Środowiska dla miasta Białogard na lata 2021-2025 z perspektywą do roku 2030; 2. Planu Gospodarki Niskoemisyjnej wraz z inwentaryzacją źródeł ogrzewania na terenie miasta Białogard na lata 2021-2025 z perspektywą do roku 2030.
	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	Obwieszczenie Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 18.11.2022r. dotyczące wydania decyzji nr 18/2022 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: "Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 163 polegającej na budowie drogi rowerowej na odcinku byłej DK6 - Białogard (Trasa Stary Kolejowy Szlak)". Obwieszczenie Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 22 sierpnia 2022 r. znak sprawy AP-4.7820.262-3.2022JR/MM o wszczętym postępowaniu w sprawie wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 163 polegająca na budowie drogi rowerowej na odcinku byłej DK6 – Białogard (Trasa Stary Kolejowy Szlak)”. Obwieszczenie Starosty Białogardzkiego z dnia 20 czerwca 2022 r., znak sprawy BD.67.3.1.2022, w

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.

* Niepotrzebne skreślić.

		sprawie zezwolenia na realizację inwestycji drogowej pn. "Budowa drogi gminnej w Białogardzie" na terenie miasta Białogard. https://bip.bialogard.info/artykuly/1799/obwieszczenia-i-ogloszenia
	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 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
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 007/23 z dnia 25.01.2023r. (ostateczna od dnia 12.01.2023r.), wydana przez Starostę Białogardzkiego	
Data uprawnomocnienia 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 31.03.2025r.	
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 2021 r. poz. 2351, 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: 15.11.2023 r. Zakończenie: nie później niż do 31.12.2024 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym: Budynek – ETAP 2 – 20 mieszkań
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Nie dotyczy – brak odstępu
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	środki własne 42,86% i od przyszłych nabywców 57,14%
	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. 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.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank PKO BP	

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. poz. 1177 oraz z 2023r. poz. 1114) 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.

* Niepotrzebne skreślić.

Harmonogram
deweloperskiego
inwestycyjnego

przedsięwzięcia
lub zadania

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego/ zadania inwestycyjnego

BUDYNEK – ETAP 2

Etap	Zakres etapu	Procentowy podział kosztów etapów w całkowitych kosztach (w %)	Termin zakończenia etapu
I	1. Fundamenty	12%	15.11.2023
	2. Ściany konstrukcyjne hali garażowej		
	3. Schody podziemia		
II	1. Izolacje	12%	15.12.2023
	2. Ściany konstrukcyjne i działowe parter		
	3. Stropy nad parterem		
	4. Ściany konstrukcyjne i działowe I piętro		
	5. Stropy nad I piętrzem		
III	1. Ściany konstrukcyjne i działowe II piętro	12%	31.01.2024
	2. Stropy podesty II piętro		
	3. Ściany konstrukcyjne i działowe III piętro		
	4. Izolacja		
	5. Stropy i podesty III piętro		
IV	1. Ściany konstrukcyjne IV piętro	12%	31.03.2024
	2. Dach konstrukcja		
	3. Dach pokrycie		
	4. Ściany konstrukcyjne i działowe IV piętro		
	5. Kominy Schody konstrukcja		
V	1. Stolarka okienna parter, I, II, III, IV piętro	12%	31.05.2024
	2. Instalacja elektr. w mieszkaniach parter, I, II, III, IV piętro		
	3. Instalacja gazowa w mieszkaniach parter, I, II, III, IV piętro		
	4. Instalacja c.o. wod-kan w mieszkaniach parter, I, II, III, IV piętro		
VI	1. Tynki wew. mieszkania IV, III, II piętro	10%	31.07.2024
	2. Posadzki w mieszkaniach IV, III, II piętro		
	3. Zasilanie elektryczne do mieszkań		
	4. Instalacje elektr. - montaż osprzętu w mieszkaniach		
	5. Instalacja c.o. wod-kan montaż grzejników		
VII	1. Tynki wew. mieszkania I piętro, parter	10%	30.09.2024
	2. Posadzki w mieszkaniach I piętro, parter		
	3. Instalacje elektr. - montaż osprzętu w mieszkaniach		
	4. Instalacja c.o. wod-kan montaż grzejników		
	5. Instalacja piecyków gazowych		
VIII	1. Balustrada wykończenie / balkonowa	10%	30.11.2024
	2. Wykończenia klatki schodowej		
	3. Winda		
	4. Stolarka drzwiowa		
	5. Elewacja-docieplenie		
IX	1. Miejsca postojowe	10%	31.12.2024
	2. Pas pieszo - jezdny, chodniki, podjazdy		
	3. Osłona śmietnika		
	4. Zagospodarowanie terenu wokół budynku		

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 (t.j. Dz.U. z 2021, poz. 1177 z póź. zm.), 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 zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1;

8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2;

9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie;

10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11;

11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15;

12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po dokonaniu przez bank 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 (t.j. Dz.U. z 2021, poz. 1177 z póź. zm.), 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 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 przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym.

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

§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 oświadczają, że, w związku z przeprowadzonymi przez nie indywidualnymi negocjacjami - poprzedzającymi zawarcie niniejszego aktu, 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 i ustalonych przez nie w drodze indywidualnych negocjacji, w dalszej części umowy.

6. Strony zgodnie postanawiają, w związku z przeprowadzonymi przez nie indywidualnymi negocjacjami - poprzedzającymi zawarcie niniejszego aktu, że zwiększenie rzeczywistej powierzchni przedmiotowego lokalu w stosunku do projektowanej 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.

7. Strony zgodnie postanawiają, w związku z przeprowadzonymi przez nie indywidualnymi negocjacjami - poprzedzającymi zawarcie niniejszego aktu, 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. Jednocześnie w/w zmiana nie będzie miała wpływu na cenę przedmiotowego lokalu.

8. Strony zgodnie postanawiają, w związku z przeprowadzonymi przez nie indywidualnymi negocjacjami - poprzedzającymi zawarcie niniejszego aktu, że jeżeli różnica rzeczywistej powierzchni przedmiotu umowy w stosunku do projektowanej wyniesie więcej niż 2% (dwa procent), cena przedmiotu umowy ulegnie odpowiedniej zmianie, na podstawie ceny 1 m² (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

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 nieruchomościami – działka numer 454/11, 454/13, 454/16, 454/23 na cele budowlane, w tym wykonania ciągów pieszych, ciągów jezdnych, miejsc postojowych, elementów małej architektury, oraz uzyskania niezbędnych pozwoleń, zgłoszeń, decyzji, itp. Jednocześnie w sytuacji konieczności wprowadzenia do ww. zmian -w stosunku do pierwotnych założeń, nie wpływających na jakość i sposób korzystania z nieruchomości, a także parametry techniczne poszczególnych elementów, w tym budynku, Strony zgodnie postanawiają, w związku z przeprowadzonymi przez nie indywidualnymi negocjacjami - poprzedzającymi zawarcie niniejszego aktu, że Deweloperowi przysługiwać będzie prawo uzyskania od właściwych organów - dodatkowych pozwoleń, decyzji, itp., w tym na podstawie dodatkowych projektów, wniosków i zgłoszeń. Strony zgodnie postanawiają, w związku z przeprowadzonymi przez nie indywidualnymi negocjacjami - poprzedzającymi zawarcie niniejszego aktu, w sytuacji gdyby Nabywcy ww. zmiany nie będą odpowiadały, pomimo braku ich wpływu na jakość i sposób korzystania z nieruchomości, a także parametry techniczne poszczególnych budynków, Nabywcy będzie przysługiwać prawo odstąpienia od umowy z przyczyn nieleżących po stronie Dewelopera, w ciągu 30 (trzydzieści) dni od daty dowiedzenia się o ww. zmianach. W ww. przypadku, Strony zgodnie postanawiają, że Nabywcy zostaną zwrócone wpłacone przez niego środki – zgodnie z niniejszą umową, w wartości wpłaconej – nominalnej (bez odsetek) po spełnieniu przez Nabywcę zobowiązań wynikających z niniejszej umowy, w tym

§ 13.

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.

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 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;
- 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.

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 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,
 - 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 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... [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy], prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec [nazwa banku prowadzącego 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, 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,
- [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy] korzysta także z następujących znaków towarowych:

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

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 2022 r. poz. 2324, z późn. zm).

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

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Nie później niż do 30.06.2025r.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	6 kondygnacji w tym 5 kondygnacje nadziemne 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
	Liczba lokali w budynku	20 lokali mieszkalnych
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	10 miejsc postojowych na kondygnacji - I,
	Dostępne media w budynku	instalacja elektryczna, gazowa, instalacja wodno-kanalizacyjna, instalacja C.O., instalacja teletechniczna
	Dostęp do drogi publicznej	według planu zagospodarowania
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli	Zgodnie z załącznikiem nr 1	

przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Zgodnie z załącznikiem nr 1
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie później niż do 31.03.2025r.
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie później niż do 30.06.2025r.
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy
Cenę 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

NORBI-DOM Spółka z o.o.
 Mariola Arczewska-Cywińska, Piotr Cywiński
 78-320 Połczyn-Zdrój, Redło 96
 NIP 6722089550 REGON 369533153
 KRS: 0000719419
 nr k-ta: 34 1020 2847 0000 1502 0165 9556
 tel. 509 039 030, 509 927 169

Mariola Arczewska-Cywińska
PREZES ZARZĄDU

Arczewska-Cywińska Mariola

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).

[Signature]