

Stan na dzień sporządzenia prospektu
informacyjnego

.....

PROSPEKT INFORMACYJNY

NORBI – DOM

Zielony Zakątek

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	„NORBI-DOM“ SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ KRS:0000719419 <i>Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)</i>
Adres	Redło 96 78-320 Połczyn Zdrój <i>Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych</i>
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

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. Strażacka, 78-320 Połczyn Zdrój działka nr 107/3 obręb 0006 Połczyn Zdrój
Numer księgi wieczystej	KO2B/00032299/7
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

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.

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia³⁾	Teren zabudowy wielorodzinnej, Tereny rodzinnych ogrodów działkowych, Szkoła podstawowa, Ochotnicza Straż Pożarna, Droga Gminna, Boisko treningowe - Orlik <i>Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)</i>	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	UCHWAŁA Nr XVI/14112016 RADY MIEJSKIEJ W POŁCZYNIE-ZDROJU z dnia 20 stycznia 2016 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań , kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta gminy Polczyn-Zdrój. uchwalona na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) oraz art. 12 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.1), w związku z Uchwałą Nr IX/87/2011 z dnia 29 czerwca 2011 r. w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Polczyn-Zdrój dla całego obszaru miasta i gminy Polczyn-Zdrój. Link do strony : https://umig.polczynzdroj.ibip.pl/public/get_file.php?id=286405 <i>Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji; w przypadku studium – link do strony internetowej, na której jest zamieszczone, link do geoportalu, na którym przedstawiono granice ustaleń aktu</i>
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	UCHWAŁA NR XLVII/453/2018 RADY MIEJSKIEJ W POŁCZYNIE-ZDROJU z dnia 31 stycznia 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Polczyn-Zdrój ogłoszona w Dzienniku Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 7 marca 2018 pozycje 1125-1133
	Miejscowy plan odbudowy	Teren nie jest objęty miejscowym planem odbudowy

	Miejscowy plan odbudowy	Teren nie jest objęty miejscowym planem odbudowy
	Inne ⁴⁾	Nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	B.14MW,U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej, dopuszcza się zachowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zakazem nadbudowy budynków
	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalna – 2,0
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Od 0,1 do 2,0
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	nie więcej niż 40 % powierzchni działki budowlanej
	Maksymalna wysokość zabudowy	do 4 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 14 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	20%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	a) obsługa komunikacyjna - z drogi 03KDL i 04KDD, b) liczba miejsc parkingowych - zgodnie z § 11 pkt 4, <u>Zapewnienie miejsc postojowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż: (zgodnie z MPZP)</u> § 11. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru, poprzez istniejące drogi klasy głównej KDG (ul. Warszawska i ul. Szczecinecka), drogę klasy zbiorczej KDZ (droga Połczyn-Ogrodno), drogi klasy lokalnej KDL, drogi gminne klasy dojazdowej KDD, drogi wewnętrzne KDW oraz drogi wewnętrzne piesze KDWp; 2) powiązania komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym ponadlokalnym zapewniają drogi klasy głównej KDG (ul. Warszawska i ul. Szczecinecka) oraz droga klasy zbiorczej KDZ (droga Połczyn Ogrodno); 3) ustala się obsługę wszystkich terenów w granicach planu z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych, w szczególności na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych; 4) ustala się następujące minimalne wskaźniki wyposażenia w miejsca postojowe dla nieruchomości, na których przewidziane są do realizacji nowe budynki: a) dla obiektów handlowych – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m2 powierzchni użytkowej, i min. 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, b) dla obiektów usługowych innych niż handlowe – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m2

		powierzchni użytkowej i min. 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, c) dla obiektów usług publicznych i oświaty - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej i min. 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, d) dla obiektów produkcyjnych – minimum 1 stanowisko na 5-ciu zatrudnionych, e) dla budynków jednorodzinnych – minimum 1 stanowisko na jeden lokal mieszkalny, do miejsc postojowych wlicza się miejsce w garażu wolnostojącym lub wbudowanym, f) dla budynków wielorodzinnych – minimum 1 stanowisko na 1 mieszkanie; a) na każdy lokal mieszkalny w budynku jednorodzinny: 2 miejsca oraz dodatkowe 1 miejsce w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach, b) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych: 1 miejsce na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach oraz nie mniej niż 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 30 mieszkań, c) na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni sprzedaży obiektów handlowych: 1 miejsce oraz nie mniej niż 10% miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przy czym nie mniej niż 1 miejsce na obiekt handlowy, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach, d) na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług innych niż wymienione w lit. c, 1 miejsce oraz nie mniej niż 10% miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przy czym nie mniej niż 1 miejsce na obiekt usługowy, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach,
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	a) teren chroniony akustycznie, jak teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, b) teren położony w granicach otuliny Drawskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują wymogi przepisów odrębnych oraz odpowiednie ustalenia § 4 na granicy z sąsiednimi działkami oddziaływanie akustyczne nie przekroczy w porze dnia 55 dB oraz w porze nocy 45 dB. Źródłami hałasu są urządzenia wentylacyjne. Urządzenia wewnętrzne nie stanowią zagrożenia dla warunków akustycznych w otoczeniu z uwagi na stłumienie 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

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

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

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

III.2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,

III.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),

III.4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,

III.5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,

III.6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,

III.7) uznania zabytku za pomnik historii,

III.8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,

III.9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy wg ustaleń w MPZP
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy wg ustaleń w MPZP
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dostęp do drogi publicznej zgodnie z ustaleniami MPZP
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	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 inwestycyjnym ⁵⁾	Przeznaczenie terenu	- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej, dopuszcza się zachowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zakazem nadbudowy budynków
	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalna – 2,0
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Od 0,1 do 2,0
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	nie więcej niż 40 % powierzchni działki budowlanej
	Maksymalna wysokość zabudowy	do 4 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 14 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	20%

	Minimalna liczba miejsc do parkowania	a) obsługa komunikacyjna - z drogi 03KDL i 04KDD, b) liczba miejsc parkingowych - zgodnie z § 11 pkt 4, <u>Zapewnienie miejsc postojowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż:(zgodnie z MPZP)</u> § 11. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru, poprzez istniejące drogi klasy głównej KDG (ul. Warszawska i ul. Szczecinecka), drogę klasy zbiorczej KDZ (droga Połczyn-Ogrodno), drogi klasy lokalnej KDL, drogi gminne klasy dojazdowej KDD, drogi wewnętrzne KDW oraz drogi wewnętrzne piesze KDWp; 2) powiązania komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym ponadlokalnym zapewniają drogi klasy głównej KDG (ul. Warszawska i ul. Szczecinecka) oraz droga klasy zbiorczej KDZ (droga Połczyn Ogrodno); 3) ustala się obsługę wszystkich terenów w granicach planu z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych, w szczególności na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych; 4) ustala się następujące minimalne wskaźniki wyposażenia w miejsca postojowe dla nieruchomości, na których przewidziane są do realizacji nowe budynki: a) dla obiektów handlowych – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej, i min. 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, b) dla obiektów usługowych innych niż handlowe – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej i min. 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, c) dla obiektów usług publicznych i oświaty - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej i min. 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, d) dla obiektów produkcyjnych – minimum 1 stanowisko na 5-ciu zatrudnionych, e) dla budynków jednorodzinnych – minimum 1 stanowisko na jeden lokal mieszkalny, do miejsc postojowych wlicza się miejsce w garażu wolnostojącym lub wbudowanym, f) dla budynków wielorodzinnych – minimum 1 stanowisko na 1 mieszkanie; e) na każdy lokal mieszkalny w budynku jednorodzinym: 2 miejsca oraz dodatkowe 1 miejsce w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach, f) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych: 1 miejsce na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach oraz nie mniej niż 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 30 mieszkań, g) na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni sprzedaży obiektów handlowych: 1 miejsce oraz nie mniej niż 10% miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przy czym nie mniej niż 1 miejsce na obiekt handlowy, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach, h) na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług innych niż wymienione w lit. c, 1 miejsce oraz nie mniej niż 10% miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przy czym nie mniej niż 1 miejsce na obiekt usługowy, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach,
--	---------------------------------------	--

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

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

	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 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.
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Nie dotyczy
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	- Decyzja nr 4/2023 Decyzja nr 3/2023 w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia pn.: "Zalesienie dz. nr 18/34 o powierzchni 0,9147 ha, obręb Brusno, gmina Połczyn-Zdrój" - Decyzja nr 3/2023 w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia pn.: "Budowa elektrowni fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą w obrębie Dziwogóra, gmin Połczyn-Zdrój" - Decyzja nr 2/2023 w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia polegającego na "budowie farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej na części dz. nr 91/4 w obrębie Łośnica, gmina Połczyn-Zdrój" - Decyzja nr 1/2023 o środowiskowych uwarunkowaniach w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia polegającego na "budowie i eksploatacji elektrowni fotowoltaicznej na działkach ewidencyjnych nr 87, 88 obręb 0090 Dziwogóra, gmina Połczyn-Zdrój" - Decyzja nr 16/2022 w sprawie wydania

	decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia polegającego na "budowie farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej na części dz. nr 34, 35/1 w obrębie Zajączkówko, gmina Połczyn-Zdrój" - Decyzja nr 15/2022 w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia polegającego na "budowie farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej o mocy do 2 MW składającej się z dwóch instalacji do 1 MW każda wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie dz. Nr 3/24 obręb Międzyborze, gmina Połczyn-Zdrój - Decyzja nr 14/2022 w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia polegającego na budowie elektrowni fotowoltaicznej (PV Dziwogóra) o mocy łącznej do 6 MW włącznie (w tym także etapowo) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną przewidzianej do realizacji na działkach o nr ewid. 64, 63/1 obręb Dziwogóra, gmina Połczyn-Zdrój Link : https://umig.polczynzdroj.ibip.pl/public/?id=240857
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 o wydaniu przez Ministra Rozwoju i Technologii decyzji z dnia 10 lutego 2023 r. uchylającej w części i orzekającej w tym zakresie co do istoty sprawy, a w pozostałej części utrzymującej w mocy decyzję Wojewody Zachodniopomorskiego Nr 1/2021 z dnia 12 stycznia 2021 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: "Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 152 na odcinku Świdwin – Połczyn Zdrój" https://umig.polczynzdroj.ibip.pl/public/getFile?id=415606 2022-06-23 - Obwieszczenie wszczęcie ZRID Rozbudowa dw. 163 Połczyn Zdrój - Czaplinek Zgodnie z art. 11d ust. 5 ustawy z 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r., poz. 176) zawiadamia się, że na wniosek z

		30.03.2022 r. (uzupełniony 21.06.2022 r.) Pana Błażeja Bieguna występującego w imieniu Województwa Zachodniopomorskiego zostało wszczęte postępowanie w sprawie wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dotyczącej rozbudowy drogi wojewódzkiej nr 163 w ramach zadania pn.: „Przebudowa drogi woj. nr 163 na odcinku Połczyn Zdrój – Czaplinek od km 73+670 do km 77+350 – teren osuwiskowy”. https://www.szczecin.uw.gov.pl/?type=article&action=view&id=15726 - Decyzja Ministra Rozwoju i Technologii (znak: DLI-II.7621.9.2021.AZ.19(EŁ)), uchylająca w części i orzekająca w tym zakresie co do istoty sprawy, a w pozostałej części utrzymująca w mocy decyzję Wojewody Zachodniopomorskiego Nr 1/2021 z dnia 12 stycznia 2021 r., (znak: AP-4.7820.219-4.2020.JR), o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 152 na odcinku Świdwin – Połczyn Zdrój”. https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologia/obwieszczenie-ws-rozbudowy-drogi-wojewodzkiej-nr-152-na-odcinku-swidwin--polczyn-zdroj
	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

⁶⁾ Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

	decyzja o ustaleniu lokalizacji 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 83/2023 z dnia 7.06.2023r. (ostateczna od dnia 7.06.2023r.), wydana przez Starostę Świdwińskiego	
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 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	

* Niepotrzebne skreśli

Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie: 1.07.2023 r. Zakończenie: nie później niż do 31.12.2024 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Budynek mieszkalny wielorodzinne z garażem podziemnym
	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
	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. Wypłata 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).
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego				
E ta p	Zakres etapu		Procentowy podział kosztów etapów w całkowitych kosztach (w %)	Termin zakończenia etapu
I	1.	Zakup działki	10%	31.08.2023
	2.	Roboty ziemne		
	3.	Przygotowanie terenu		
II	1.	Fundamenty	12%	15.09.2023
	2.	Ściany konstrukcyjne hali garażowej		
	3.	Strop hali garażowej		
II I	1.	Izolacje	12%	31.10.2023
	2.	Ściany konstrukcyjne i działowe parter		
	3.	Stropy nad parterem		
	4.	Ściany konstrukcyjne i działowe I piętro		
	5.	Stropy nad I piętrzem		
I V	1.	Stolarka okienna parter, I piętro	12%	15.12.2023
	2.	Instalacja c.o. wod-kan piony instalacji wodnej, piony instalacji kanalizacyjnej, poziomy instalacji C.O. na poziomi piwnic		
	3.	Instalacja elektr. w mieszkaniach parter, I piętro		
	4.	Instalacja gazowa w mieszkaniach parter, I piętro		
	5.	Instalacja c.o. wod-kan w mieszkaniach parter, I piętro		
V	1.	Ściany konstrukcyjne II piętro	12%	31.01.2024
	2.	Stropy nad II piętrzem		
	3.	Ściany konstrukcyjne III piętro		
	4.	Stropy nad III piętrzem		
	5.	Stropodach Kominy Schody konstrukcja		
V I	1.	Stolarka okienna II i III piętro	12%	31.03.2024
	2.	Instalacja elektr. w mieszkaniach II, III piętro		
	3.	Instalacja gazowa w mieszkaniach II, III piętro		
	4.	Instalacja c.o. wod-kan w mieszkaniach II, III piętro		
V II	1.	Tynki wew. mieszkania III, II piętro	10%	31.05.2024
	2.	Posadzki w mieszkaniach III, II piętro		

		3.	Zasilanie elektryczne do mieszkań		
		4.	Instalacje elektr. - montaż osprzętu w mieszkaniach		
		5.	Instalacja c.o. wod-kan montaż grzejników		
	V II I	1.	Tynki wew. mieszkania I piętro, parter	10%	31.07. 2024
		2.	Posadzki w mieszkaniach I piętro, parter		
		3.	Instalacje elektr. - montaż osprzętu w mieszkaniach		
			Instalacja c.o. wod-kan montaż grzejników		
		4.	Instalacja piecyków gazowych		
	I X	1.	Balustrada wykończenie / balkonowa	10%	31.12. 2024
		2.	Wykończenia klatki schodowej		
		3.	Winda		
		4.	Stołarka drzwiowa		
		5.	Elewacja-docieplenie		

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.

* Niepotrzebne skreślić.

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 zawarł 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 przedstawią 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 107/3 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.
--	--

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 jednorodzinnym lub użytkownikowi 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 z:

- 3) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za ostatniego roku,
 - realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 7) projektem budowlanym;
- 8) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 9) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;

- 1) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 2) 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 użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
 - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku 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[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 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[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,
- Bank[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/>.

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

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: 5 kondygnacji w tym 4 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: 36 lokali mieszkalnych
	Liczba miejsc garażowych i postojowych: 17 miejsc postojowych na kondygnacji -1, 19 miejsc postojowych przy budynku
	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 przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Zgodnie z załącznikiem nr 1
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Zgodnie z załącznikiem nr 2 i 3
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

.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Rzut lokalu z układem pomieszczeń
3. Zakres i standard prac wykończeniowych
4. 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.
5. 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).