



**PROSPEKT INFORMACYJNY
PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**



Domy

U ŹRÓDŁA MARII

GDYNIA WIELKI KACK, UL. ŹRÓDŁO MARII

Stan na dzień sporządzania prospektu informacyjnego:

Prospekt informacyjny sporządzono dnia: 06.03.2024 r.

Wersja nr 6 z dnia: 06.08.2026 r.

Data przekazania: r.

**PROSPEKT INFORMACYJNY PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
„DOMY U ŹRÓDŁA MARII”**

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA (INWESTORA)

Deweloper/Inwestor	Heatpex Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba firmy	Trakt św. Wojciecha 29, 80-044 Gdańsk
NIP	583 285 37 09
REGON	193031338
nr KRS	204309
Kontakt/nr telefonu:	+48 58 301 84 27, +48 607 607 464, +48 607 607 216
Kontakt/e-mail	biuro@pomorskiedomy.pl
Adres strony internetowej	www.pomorskiedomy.pl

Biuro sprzedaży inwestycji
Ul. Kielnieńska 57
80-299 Gdańsk

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA/INWESTORA

Inwestor – **Heatpex Sp. z o.o.** - realizuje inwestycje deweloperskie na terenie Trójmiasta i okolic od 2008 roku. Firma wykonała już ponad 20 przedsięwzięć lub zadań inwestycyjnych.

Wszystkie zrealizowane projekty deweloperskie sygnowane są symbolem/marką:



PRZYKŁADY UKOŃCZONYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ DEWELOPERSKICH

Inwestycja	BONUS
Adres inwestycji	Ul. Powstańców Warszawy 77 i 79, Pruszcz Gdański
Przeznaczenie/charakter	Dwa budynki wielorodzinne – 54 lokale mieszkalne z halą garażową
Termin rozpoczęcia projektu	Wrzesień 2023
Data wydania ostatecznego Pozwolenia na użytkowanie	12.02.2025

Inwestycja	SONO
Adres inwestycji	Ul. Antygony 3, Gdańsk Osowa
Przeznaczenie/charakter	Budynek wielorodzinny – 14 lokali mieszkalnych z halą garażową
Termin rozpoczęcia projektu	Czerwiec 2023
Data wydania ostatecznego Pozwolenia na użytkowanie	02.08.2024

Inwestycja	STELO
Adres inwestycji	Ul. Galaktyczna 22 Gdańsk Osowa
Przeznaczenie/charakter	Budynek wielorodzinny – 55 lokali mieszkalnych

Termin rozpoczęcia projektu	Luty 2022
Data wydania ostatecznego Pozwolenia na użytkowanie	23.06.2023

OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE:

Inwestycja	LUNA
Adres inwestycji	Ul. Galaktyczna 24, Gdańsk Osowa
Przeznaczenie/charakter	Budynek wielorodzinny – 62 lokale mieszkalne
Termin rozpoczęcia projektu	Marzec 2024
Data wydania ostatecznego Pozwolenia na użytkowanie	25.08.2025r.

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Przeciwko deweloperowi nie prowadzono i nie prowadzi się żadnego postępowania egzekucyjnego
---	---

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU

Adres, nr działek ewidencyjnych i numeru obrębu ewidencyjnego ¹	- Gdynia, działka nr: 1906 obr. 0027 Wielki Kack (Własność Dewelopera) - Działki drogowe będące własnością Gminy Miasta Gdynia, działki nr: 1905, 1861 obr. 0027 Wielki Kack
Nr ksiąg wieczystych	- GD1Y/00129851/8 - Działki drogowe: 1905, GD1Y/00106976/3 1861, GD1Y/00023874/2
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Dział IV wolny jest od wpisów przy czym, mogą zostać ujawnione roszczenia o ustanowienie hipotek na udziałach we współwłasności Nieruchomości nabywanych przez wskazane osoby w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego DOME U ŹRÓDŁA MARII, z chwilą ich nabycia, na rzecz banków hipotecznych finansujących nabycie takich udziałów we współwłasności Nieruchomości wraz z prawem wyłącznego korzystania z określonych budynków mieszkalnych, stosownie do przepisów art. 20 ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych, a także może zostać wpisana hipoteka na zabezpieczenie kredytu udzielonego Deweloperowi na finansowanie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, jednakże w takiej sytuacji przy zawarciu umowy przeniesienia udziału we współwłasności Nieruchomości na rzecz Nabywcy Deweloper przedłoży oświadczenie banku, zawierające zgodę na

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

	zwolnienie nabywanego przez Nabywcę udziału we współwłasności Nieruchomości spod obciążenia hipotecznego, pod warunkiem zapłaty przez Nabywcę całego świadczenia pieniężnego na poczet Ceny Nabycia.	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	Teren objęty Przedsięwzięciem Deweloperskim DOME U ŹRÓDŁA MARII graniczy z następującymi nieruchomościami: - od strony wschodniej: potok Źródło Marii - od strony południowej: zabudowa jednorodzinna - od strony zachodniej: ulica Źródło Marii i zabudowa wielorodzinna przy ul. Ks. Siega - od strony północnej: zabudowa jednorodzinna W pobliżu dzielnicy Wielki Kack przebiega Obwodnica Trójmiasta, Linia Pomorskiej Kolei Metropolitalnej, punkty handlowo-usługowe, placówki oświatowe, ośrodek zdrowia, kościoły, korty tenisowe. Na terenie dzielnicy dominuje zabudowa jedno i wielorodzinna. Uwarunkowanie lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji tereny, stref ochronnych, uciążliwości).	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni zostało zatwierdzone uchwałą nr XI/342/19 Rady Miasta Gdyni z dnia 28 sierpnia 2019 r. https://bip.um.gdynia.pl/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-gdyni,425/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-gdyni,383263 Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji; w przypadku stadium – link do strony internetowej, na której jest zamieszczone, link do geoportalu, na który przedstawiono granice ustaleń aktu

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

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

	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Działka nr 1906, obr .Wielki Kack – 0027 objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wielki Kack w Gdyni, rejonu ulic Źródło Marii, Chwaszczyńskiej, Wielkopolskiej i Nowodworcowej, uchwalony uchwałą nr VII/176/24 Rady Miasta Gdyni z dnia 25.09.2024 (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 22.10.2024r., poz. 4352). W/w działka położona jest w strefach planistycznych oznaczonych symbolami: - 046 MN3, MW1 – zabudowa jednorodzinna, zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierająca do 6 mieszkań, - 134 ZE – zieleń ekologiczno-krajobrazowa. Powyższe zgodnie z zaświadczeniem nr RAA.7120.4.206.2025.JD-959/38D-N wydanym u powaźnienia Prezydenta Miasta Gdyni w dniu 12.05.2025r. które stanowi załącznik do prospektu. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przeznaczenie terenu określa się w drodze decyzji o warunkach zabudowy lub o decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.
	Miejscowy plan rewitalizacji	Nie dotyczy
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy

	Inne ⁴	Uchwała Krajobrazowa Miasta Gdyni z dnia 30.08.2023r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, na terenie Miasta Gdynia https://bip.um.gdynia.pl/rok-2023-4,8855/lv-sesja-rady-miasta-gdyni-z-30-sierpnia-2023-r,588186
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	B44 MJ: Funkcja podstawowa: Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna Funkcja dopuszczalna: Usługi* nieuciążliwe*, zajmujące max. 10% działek oraz jako funkcja dodatkowa na działkach mieszkaniowych jednak nie więcej niż na 25% działek B41 ZO: Funkcja podstawowa: Zieleń ochronna o funkcjach: ekologicznej (fragment systemu osnowy ekologicznej dzielnicy), kulturowej i glebochronnej w strefie przejściowej (buforowej) między publiczną zielenią urządzoną a zabudową mieszkaniową wraz z publicznymi przejściami pieszymi od potoku do ulicy Źródło Marii. Funkcja dopuszczalna: Poza strefą ochrony krajobrazu rzeki Kaczej (Potoku Źródło Marii) - obiekty usługowe związane z rekreacją. B39 ZP: Nie dotyczy.
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	B44 MJ: Intensywność na całym terenie*: max. 0,55

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, utworzenie 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.

		Intensywność na pojedynczej działce*: max. 0,9 B41 ZO: Nie dotyczy. B39 ZP: Nie dotyczy.
	Maksymalna wysokość zabudowy	B44 MJ: max. 10,5m B41 ZO: Nie dotyczy. B39 ZP: Dla obiektów usługowych - max. wysokość zabudowy 10,5 m, dachy strome.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	B44 MJ: min. 50% B41 ZO: Nie dotyczy. B39 ZP: Nie dotyczy.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	B44 MJ: min.1 miejsce / 1 mieszkanie W przypadku, gdy 80% lub więcej z ogólnej liczby miejsc do parkowania stanowią miejsca indywidualne, zamykane (w tym garaże lub parkingi podziemne) – dodatkowo należy zrealizować ogólnodostępne, czasowe miejsca postojowe w liczbie nie mniejszej niż 10% liczby miejsc stałych B41 ZO: Nie dotyczy. B39 ZP: Nie dotyczy.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	B44 MJ; B 41 ZO; B39 ZP: Cały obszar objęty planem leży w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. Obowiązują na nim przepisy zawarte w rozporządzeniu Wojewody Gdańskiego nr 5/94 z dnia 8 listopada 1994 r. oraz nr 59/98 z dnia 14 września 1998 r. w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu, określenia granic parków krajobrazowych i wyznaczenia wokół nich otulin oraz wprowadzenia obowiązujących w nich zakazów i ograniczeń. Obszaru opracowania dotyczą następujące zakazy, ograniczenia i obowiązki: 1. zakaz lokalizowania i budowy obiektów pogarszających stan środowiska parku 2. zakaz osuszania torfowisk, mokradeł i zbiorników wodnych, a także prowadzenia wszelkich prac melioracyjnych bez uzgodnienia z właściwym dyrektorem parku krajobrazowego, 3. zakaz lokalizowania i budowy składowisk odpadów niebezpiecznych,

4. zakaz biwakowania poza miejscami wyznaczonymi na ten cel,
5. budowa dróg, przesyłowych linii energetycznych i innych instalacji liniowych oraz inwestycji służących ochronie środowiska może być przeprowadzana po uzgodnieniu z Dyrektorem właściwym d/s ochrony środowiska Urzędu Wojewódzkiego w Gdańsku, w sposób zapewniający zachowanie walorów krajobrazowych środowiska oraz ochronę przed szkodliwymi uciążliwościami dla środowiska .

Teren położony w strefie B ochrony konserwatorskiej -

Ustala się otulinę zabytkowego zespołu ruralistycznego dawnej wsi Wielki Kack, zwaną też strefą

“B” ochrony konserwatorskiej, w granicach oznaczonych na rysunku planu. W strefie tej obowiązuje:

1) zachowanie historycznego przebiegu dróg oraz historycznych podziałów własnościowych siedlisk i działek lub nawiązanie do nich przez zaznaczenie w przestrzeni za pomocą małej architektury, bądź zieleni, Informacja o przebiegu historycznych dróg i podziałów własnościowych znajduje się w opracowaniu “Studium ochrony wartości kulturowych i wnioski konserwatorskie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Wielki Kack w Gdyni” zawartym w dokumentacji planu oraz u Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

2) zachowanie i adaptacja zabudowy historycznej oznaczonej na rysunku planu z możliwością rozbudowy i przebudowy po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

3) uzgadnianie projektów budowlanych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

4) oraz inne regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych, zmierzające do zachowania walorów kulturowych,

5) Zaleca się usunięcie lub przebudowę obiektów dysharmonizujących.

Teren położony w zewnętrznej strefie ochrony pośredniej ujęcia wody – obowiązują ustalenia: na obszarach strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej

“Wielki Kack”, oznaczonych na rysunku planu obowiązują przepisy zawarte w decyzji Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego w Gdańsku nr O-V-7226/15/93 z dnia 15. 02. 1994.

Powyższa decyzja ustala 2 kategorie terenów ochronnych, oraz obowiązujące na ich obszarach zakazy i nakazy.

1. Tereny ochrony bezpośredniej poszczególnych studni - jako ogrodzone, wydzielone liniami rozgraniczającymi tereny urządzeń infrastruktury technicznej, na których zakazuje się:

1) przebywania osobom niezatrudnionym przy obsłudze i nadzorze ujęcia,

9

2) wykorzystywania terenów na inne cele poza ujmowaniem wody i pracą urządzeń ściśle z tym związanych,

3) rolniczego i ogrodniczego wykorzystywania terenu,

4) wjazdu pojazdów nie związanych z obsługą ujęcia,

5) budowy urządzeń sanitarnych nie zapewniających szczelnego odprowadzenia ścieków poza obręb obszaru ochronnego, oraz na których należy:

6) zapewnić odprowadzenie wód opadowych w taki sposób, aby nie mogły się one przedostawać do urządzeń służących do ujęcia i poboru wody,

7) zapewnić zazielenienie terenu w sposób nie powodujący zmniejszenia użyteczności wody lub jej źródeł.

2. Zewnętrzny teren ochrony pośredniej ujęcia, wyznaczony 25 letnim czasem wymiany wody w warstwie wodonośnej - zawarty wewnątrz granicy strefy, na którym obowiązują zakazy:

1) wprowadzania ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,

2) rolniczego wykorzystywania ścieków,

3) stosowania nawozów sztucznych i chemicznych środków ochrony roślin I i II klasy toksyczności,

4) lokalizowania wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych,

5) lokalizowania nowych ujęć wody,

6) lokalizowania cmentarzy i grzebania zwierząt,

7) lokalizowania ferm hodowlanych,

	8) magazynowania produktów ropopochodnych, toksycznych surowców, substancji chemicznych i promieniotwórczych oraz lokalizowania rurociągów do ich transportu, 9) wydobywania kopalin, 10) prowadzenia odwodnień oraz zakładania stałych drenaży, 11) lokalizowania nowych zakładów przemysłowych. B39 ZP: W strefie "K" ochrony krajobrazu doliny rzeki Kaczej (zwanej też potokiem Źródło Marii), wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wokół potoku, obowiązuje zakaz zabudowy i zachowanie krajobrazu otwartego. Ochrona z rewaloryzacją seminaturalnego charakteru wraz z obudową biologiczną oraz czystości wód potoku.
Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy Mapy zagrożenia powodziowego: https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gpmap=gpMZIP
Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	B44 MJ, B41 ZO, B39 ZP: Nie dotyczy
Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	B44 MJ, B41 ZO, B39 ZP: Nie dotyczy
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dostępność drogowa – ulica Źródło Marii
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	B44 MJ: Zasady obsługi infrastrukturą techniczną a/ Parkingi Według ustaleń § 8 MPZP b/ Dostęp komunikacyjny Od ulicy B 48 KD i wewnętrznych ulic dojazdowych c/ Uzbrojenie inżynieryjne Według ustaleń § 10 MPZP B41 ZO: - parkingi: Nie występują - dostęp komunikacyjny: Od ulic B 48 KD i B 55 KL, awaryjnie ciągiem pieszo-rowerowym (drogą eksploatacyjną) - uzbrojenie inżynieryjne: Nie występuje B39 ZP: - parkingi: Nie występują - dostęp komunikacyjny: Od ulic B 48 KD i B 55 KL, awaryjnie ciągiem pieszo-

		rowerowym (drogą eksploatacyjną) - uzbrojenie inżynieryjne: Rezerwa terenu pod kolektor sanitarny pod ciągiem pieszym i rowerowym wzdłuż potoku, pełniącym równocześnie rolę drogi eksploatacyjnej. Regulacja potoku jako odbiornika oczyszczanych wód opadowych. Wszystkie kolektory deszczowe wyposażone w separatory przed wpustem do potoku.
Ustalenia obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵	Przeznaczenie terenu	W granicy 100m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim, obowiązuje ten sam miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	W granicy 100m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim, obowiązuje ten sam miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
	Maksymalna wysokość zabudowy	W granicy 100m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim, obowiązuje ten sam miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	W granicy 100m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim, obowiązuje ten sam miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	W granicy 100m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim, obowiązuje ten sam miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	W granicy 100m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim, obowiązuje ten sam miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	Gabaryty	W granicy 100m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim, obowiązuje ten sam miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
	Forma architektoniczna	W granicy 100m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim, obowiązuje ten sam miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
	Usytuowanie linii zabudowy	W granicy 100m od granicy terenu

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

		objętego przedsięwzięciem deweloperskim, obowiązuje ten sam miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
	Intensywność wykorzystania terenu	W granicy 100m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim, obowiązuje ten sam miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	W granicy 100m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim, obowiązuje ten sam miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	W granicy 100m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim, obowiązuje ten sam miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	W granicy 100m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim, obowiązuje ten sam miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	W granicy 100m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim, obowiązuje ten sam miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	W granicy 100m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim, obowiązuje ten sam miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	W granicy 100m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim, obowiązuje ten sam miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte ⁶ w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Zgodnie z informacją wydaną przez Naczelnika Architektoniczno-Budowlanego Urzędu Miasta Gdyni publikacje znajdują się na stronach Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Gdyni, pod poniższymi adresami: https://bip.um.gdynia.pl/plany-zagospodarowania-przestrzennego,420/plany-zagospodarowania-przestrzennego,470162
6. Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Zgodnie z informacją wydaną przez Naczelnika Architektoniczno-Budowlanego Urzędu Miasta Gdyni publikacje znajdują się na stronach Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu

przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.		Miasta Gdyni, pod poniższymi adresami: https://bip.um.gdynia.pl/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-gdyni,425/ studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-gdyni,383263
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Wg załączników wymienionych poniżej Zestawienie dostępne: https://bip.um.gdynia.pl/prowadzone-przez-wydzial-architektoniczno-budowlany,261/rejestr-wydanych-decyzji-o-warunkach-zabudowy,408264 https://bip.um.gdynia.pl/prowadzone-przez-wydzial-architektoniczno-budowlany,261/rejestr-wydanych-decyzji-o-pozwoleniu-na-budowe,408262
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Nie dotyczy
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Wg załączników wymienionych poniżej Nie dotyczy
	miejscowych planach odbudowy	Wg załączników wymienionych poniżej Nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Wg załączników wymienionych poniżej Mapy zagrożenia powodziowego: https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gpmap=gpMZIP
	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	Wg załączników poniżej
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Wg załączników poniżej
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Wg załączników poniżej
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Wg załączników poniżej
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Wg załączników poniżej

decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Wg załączników poniżej
decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Wg załączników poniżej
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Wg załączników poniżej
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Wg załączników poniżej
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Wg załączników poniżej

Szczegółowe informacje przekazane przez Urząd Miasta Gdyni o inwestycjach w obszarze 1 km od nieruchomości z dnia 6 listopada 2023r. pismo RAA.670.1.20.2023. GB stanowiący załącznik do niniejszego prospektu.

Wyszukiwarka obwieszczeń Wojewody

<https://www.gdansk.uw.gov.pl/obwieszczenia-wojewody-pomorskiego>

Ponadto Deweloper zawarł w dniu 14.12.2022 roku umowę nr 75/UI/2022 z Gminą Miasta Gdynia, zmienioną aneksami w dniach 31.07.2023r. oraz 17.08.2023r.

Deweloper (Inwestor) wpłaci na rzecz Zarządcy drogi kwotę 375.012,62 zł netto tj. 461.265.52 złotych brutto w zamian za przejęcie przez Zarządcę konieczności realizacji inwestycji drogowej polegającej na budowie/przebudowie drogi publicznej, spowodowanej Inwestycją Niedrogową (osiedle Domy u Źródła Marii). Zarządca wykona w ciągu 5 lat od wpłacenia środków przez Inwestora inwestycję polegającą na budowie lub przebudowie dróg publicznych w obszarze oddziaływania inwestycji Dewelopera.

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	<i>tak*</i>	<i>nie*</i>
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	<i>tak*</i>	<i>nie*</i>
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	<i>tak*</i>	<i>nie*</i>
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę nr RAAIII.6740.1.56.2023.GC-959/dz.1906 wydanej z upoważnienia Prezydenta Miasta Gdyni dnia 06 marca 2024 roku, zmienionej mocą decyzji nr RAAIII.6740.5.44.2024.GC-959/dz.1906 z dnia 19 marca 2025 roku, która stała się ostateczna dnia 24 marca 2025 roku, zmienionej mocą decyzji nr RAAIII.6740.5.5.2026.GC-959/dz.1906 z dnia 24 czerwca 2026 roku, która stała się ostateczna dnia 14 lipca 2026 roku. Zgłoszenie dotyczące Budowy sieci gazowej N/C DN 110PE oraz rozbudowa istn. sieci gazowej Gdynia Źródło Marii, dz. Nr 1906, obr. 0027 Zgłoszenie nr RAAIII.7120.2.53.2023NR-959/dz.1906 Ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę nr RAAIII.6740.4.19.2023.RR-959/dz.1861 z dnia 25.09.2023 roku wydana z upoważnienia Prezydenta miasta Gdyni. Decyzja ostateczna: 02.11.2023 r. Dotyczy: Sieci sanitarnej,	

Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ -	Nie dotyczy
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy

* Niepotrzebne skreślić.

Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	Termin rozpoczęcia prac: kwiecień 2024 Termin planowany zakończenia prac: 31.12.2026 Termin planowany przekazywania nieruchomości: 31.03.2027	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Deweloper w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego pod nazwą: „ DOMY U ŹRÓDŁA MARII ”, zamierza wybudować w ramach jednego zadania inwestycyjnego na przedmiotowej Nieruchomości ogrodzone osiedle mieszkaniowe. Zespół tworzą budynki jednorodzinne: a) A1, A2, A3 w zabudowie szeregowej, zaprojektowano jako dwulokalowe z wbudowanymi garażami jednostanowiskowymi, b) B1, B2 w zabudowie szeregowej, w tym B1 i B2 zaprojektowano jako dwulokalowe z wbudowanymi garażami jednostanowiskowymi, c) C1, C2, C3 w zabudowie szeregowej, zaprojektowano jako dwulokalowy z wbudowanymi garażami jednostanowiskowymi, d) D1, D2 w zabudowie dwulokalowej, z wbudowanymi garażami jednostanowiskowymi.
	Rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Odległość między budynkami: - załącznik do umowy
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Powierzchnia Użytkowa Lokalu stanowi podstawę określenia wielkości udziału przypadającego Nabywcy w prawie własności Nieruchomości Wspólnej i będzie stanowić podstawę wpisów w księdze wieczystej (w tym wpisu	

	określającego pole powierzchni użytkowej Lokalu), która zostanie założona dla Lokalu po ustanowieniu jego odrębnej własności i przeniesieniu jej na Nabywcę. Powierzchnia Użytkowa Lokalu: pomiaru Powierzchni Użytkowej Lokalu dokonuje się zgodnie z obowiązującymi przepisami regulującymi zasady jej pomiaru oraz zasady prowadzenia ksiąg wieczystych, dokumentowania wpisów i oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych, w szczególności w oparciu o przepisy Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 1679) i w oparciu o zastosowanie Polskiej 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 – ok 21% Wpłaty Klientów – ok 79%
	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	IV. OŚWIADCZENIA DEWELOPERA § 4. [Pełnomocnik] działając w imieniu Spółki HEATPEX oświadcza, że: 1) na zawarcie niniejszej umowy, zgodnie z umową Spółki oraz powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, wymagana jest zgoda Zgromadzenia Wspólników, która została wyrażona w uchwale nr 3 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Heatpex z dnia 23 marca 2025 roku w przedmiocie wyrażenia zgody na sprzedaż przez Spółkę wszystkich 20 (dwudziestu) lokali mieszkalnych (zespół 10 jednorodzinnych budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej, dwulokalowych) wraz z udziałem w częściach wspólnych w ramach inwestycji Domy u Źródła Marii w Gdyni Wielkim Kacku przy ul. Źródło Marii, na warunkach ustalonych przez Zarząd; ----- 2) niniejsza Umowa zawierana jest w trybie Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym (tj. Dz.U. z 2024 r., poz.695), zwanej dalej „Ustawą Deweloperską“, przy czym w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego Deweloper stosuje środek ochrony wpłat dokonywanych przez Nabywcę, przewidziany w art. 6 ust. 1 pkt 1 Ustawy Deweloperskiej, to jest zapewnia otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy o numerze 04 1160 2202 0000 0006 1379 6556, prowadzony w Banku Millennium S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej: „Rachunek Powierniczy“), zgodnie z umową otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego z dnia 13 maja 2024 roku, zmienioną Aneksami nr 1 z dnia 06 października 2025 roku, zawartą pomiędzy Spółką HEATPEX a Bankiem	

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.

	Millennium S.A. z siedzibą w Warszawie, zgodnie z którą: ----- a) wpłaty Nabywcy mają być dokonywane na wyżej wskazany rachunek powierniczy za pośrednictwem wskazanego przez Dewelopera numeru rachunku indywidualnego: [REDACTED], ----- b) Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie Nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu Umowy; ----- c) opłaty i prowizje związane z prowadzeniem tego rachunku powierniczego, wskazane w załączniku do wyżej powołanej umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, obciążają w całości Dewelopera, ----- d) Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z Rachunku Powierniczego w celu finansowania lub refinansowania Przedsięwzięcia Deweloperskiego; Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na Rachunek Powierniczy, nie wcześniej niż po 30 (trzydziestu) dniach od dnia zawarcia Umowy i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz Ceny Nabycia; ----- e) w przypadku zakończenia ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na Rachunku Powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z Umowy, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca; ----- f) przed dokonaniem wypłaty z Rachunku Powierniczego na rzecz Dewelopera – Bank dokonuje, na koszt Dewelopera, kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego; w trakcie kontroli Bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym Przedsięwzięcia Deweloperskiego; Kontrola obejmuje między innymi ustalenie przez wyznaczoną przez Bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, czy Deweloper zakończył określony w harmonogramie etap realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, polegające w szczególności na sprawdzeniu wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, udokumentowania faktycznego zaawansowania robót budowlanych na poziomie wymaganym dla kontrolowanego etapu, uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie w przypadku zakończenia robót budowlanych; ----- 3) w przypadku rozwiązania wyżej wskazanej umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, Deweloper zobowiązany jest niezwłocznie, nie później jednak niż 60 (sześćdziesiąt) dni od wypowiedzenia tej umowy przez Bank, zawrzeć z innym bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, o czym zobowiązany jest w terminie 10 (dziesięć) dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, poinformować Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku informacji, a Nabywca może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na Rachunek Powierniczy do czasu wykonania przez Dewelopera wyżej wskazanego obowiązku, natomiast w przypadku gdy Deweloper nie zawrze nowej umowy o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego i nie przedstawi oświadczenia banku lub spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy, Bank Millennium S.A. niezwłocznie zwraca Nabywcom środki znajdujące się na Rachunku Powierniczym prowadzonym dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego; ----- 4) Stosownie do art. 49 Ustawy Deweloperskiej Deweloper zobowiązany jest do naliczania i przekazywania składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (dalej: „DFG”); Podstawą wyliczenia wysokości składki na DFG jest wartość wpłaty dokonanej przez Nabywcę na Rachunek Powierniczy w wykonaniu Umowy; Składka na DFG stanowi iloczyn stawki
--	---

	procentowej określonej na podstawie art. 49 ust. 7 pkt 1) Ustawy Deweloperskiej, wynoszącej 0,45% (czterdzieści pięć setnych procenta) oraz wartości wpłaty dokonanej przez Nabywcę; W celu wykonania obowiązku Dewelopera, Bank dokonuje wyliczenia wysokości składki na DFG i odprowadza tę składkę do DFG w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia wpłaty na rachunek powierniczy; ----- 5) Prospekt Informacyjny, opracowany przez Dewelopera dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego, zawiera wszelkie dane wymagane przez Ustawę Deweloperską i że dane te odpowiadają rzeczywistemu stanowi; ----- 6) Prospekt Informacyjny został przesłany Nabywcy drogą mailową w formie PDF na podany przez Nabywcę adres e-mail; ----- 7) Deweloper jest podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT) w rozumieniu art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o tym podatku (tj. Dz.U. z 2025 r., poz. 775) i z tytułu dokonania sprzedaży lokali wraz z prawami związanymi opodatkowany jest podatkiem od towarów i usług na podstawie przepisów tej ustawy;----- 8) <i>Strony zawarły w dniu roku umowę rezerwacyjną, o której mowa w przepisach art. 29-34 Ustawy Deweloperskiej, w wykonaniu której Nabywca wpłacił opłatę rezerwacyjną w kwocie zł, która podlega zaliczeniu na poczet Ceny Nabycia lub: Strony przed zawarciem Umowy nie zawarły umowy rezerwacyjnej, o której mowa w przepisach art. 29-34 Ustawy Deweloperskiej a Nabywca nie dokonał wpłaty opłaty rezerwacyjnej.</i>
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Millennium SA, ul. S Żaryna 2A, 02-593 Warszawa
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap I: Wartość gruntu, przebudowa sieci gazowej na działce - 31.03.2025 (25%) Etap II Dokumentacja projektowa, zagospodarowanie placu budowy - 30.04.2025 (15%) Etap III Stany "0" budynków, rozliczenie kosztów umowy drogowej z Gminą Miejską Gdynia – 31.10.2025 (10%) Etap IV Stany surowe otwarte budynków bez konstrukcji dachu - 31.12.2025 (10%) Etap V Konstrukcja dachu, połąć dachu, stolarka okienna - 30.06.2026 (10%) Etap VI Ścianki działowe, instalacje elektryczne podtynkowe, instalacje sanitarne pod posadzkowe, tynki wewnętrzne, podkłady betonowe pod docelowe posadzki, izolacje termiczne w garażu, odwierty do pomp gruntowych- 31.08.2026 (10%) Etap VII Elewacja budynków, montaż osprzętu instalacji sanitarnych i elektrycznych: rekuperatorów, pomp ciepła, osprzętu elektrycznego, montaż bram garażowych i drzwi wejściowych - 31.10.2026 (10%) Etap VIII Zagospodarowanie terenu, przyłącza do budynków, zieleń, balustrady, mury oporowe - 31.12.2026 (10%)
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena nie podlega 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	Warunki odstąpienia od Umowy Deweloperskiej opisane są we wzorze Umowy Deweloperskiej stanowiącej załącznik do prospektu informacyjnego X. ODSTĄPIENIE OD UMOWY § 10. 1. Nabywca – zgodnie z art. 43 Ustawy Deweloperskiej - ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej: ----- 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej, ----- 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, z wyjątkiem zmian wskazanych jednoznacznie w treści Umowy, które zostały zaakceptowane przez Nabywcę, ----- 3) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy, zgodnie z art. 21 i 22 Ustawy Deweloperskiej, Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach, ----- 4) jeżeli informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej, ----- 5) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy Deweloperskiej, ----- 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z niniejszej umowy deweloperskiej, w terminie określonym w umowie deweloperskiej; ----- 7) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową, w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od ewentualnego wypowiedzenia przez Bank umowy o prowadzenie Rachunku Powierniczego, ----- 8) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku poinformowania Nabywcy na trwałym nośniku informacji o zawarciu umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową i nieprzekazania oświadczenia banku lub spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej, stwierdzającego, że nowy rachunek jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy Deweloperskiej w terminie 10 (dziesięciu) dni od dnia jej zawarcia (dotyczy sytuacji podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu wobec banku, który do tej pory prowadził mieszkaniowy rachunek powierniczy, warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a) ustawy z dnia 10 czerwca 2016 roku o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji); ----- 9) jeżeli Deweloper nie usunie wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej; ----- 10) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o której mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej; ----- 11) jeżeli syndyk zażądał wykonania Umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe; ----- 12) jeżeli Deweloper obciąży Nieruchomość hipoteką na zabezpieczenie kredytu udzielonego na finansowanie Przedsięwzięcia Deweloperskiego i nie przedłoży Nabywcy zgody wierzyciela hipotecznego na bezciężzarowe nabycie przez Nabywcę Lokalu, bez obciążania go hipoteką, pod warunkiem zapłaty całego świadczenia pieniężnego na poczet Ceny Nabycia lub zobowiązania do jej udzielenia, w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od prawomocnego wpisu hipoteki do księgi wieczystej Nieruchomości. ----- 2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5), Nabywca ma
---	--

	prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.----- 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6), przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej, Nabywca wyznaczy Spółce 120 (studwudziestodniowy) termin na przeniesienie prawa własności, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy.----- 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7), Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z § 4 pkt 3 niniejszej umowy.----- 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8), Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a) lub b) ustawy z dnia 10 czerwca 2016 roku o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (t.j.Dz.U. z 2022 r., poz. 793) wobec banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego, o których mowa w art. 12 ust. 1 Nowej Ustawy Deweloperskiej.----- 6. Deweloper – zgodnie z Ustawą Deweloperską - ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.----- 7. Deweloper – zgodnie z Ustawą Deweloperską - ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawo własności Lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.----- 8. Stawający ustalają, że w przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej lub odstąpienia od niej przez którąkolwiek ze stron, rozwiązaniu ulegają jednocześnie wszystkie inne umowy łączące strony związane z realizacją przedmiotu umowy.----- § 11. Stawający ustalają, że:----- 1) w przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa wyżej w § 10 ust. 1 oraz § 3 ust. 3 i § 6 ust. 2 pkt 3) i 4), umowa deweloperska uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy;----- 2) oświadczenie o odstąpieniu od umowy deweloperskiej wymaga formy pisemnej – zgodnie z ustaleniem stron - z podpisami notarialnie poświadczonymi, a w przypadku, gdy oświadczenie to składa Nabywca, jest ono skuteczne, jeżeli zawiera nadto zgodę na wykreślenie roszczenia z księgi wieczystej o przeniesienie własności Lokalu wraz z udziałem w Nieruchomości na rzecz Nabywcy;----- 3) w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym na wykreślenie roszczenia z księgi wieczystej o przeniesienie własności Lokalu wraz z udziałem w Nieruchomości, w terminie 7 (siedmiu) dni, licząc od dnia doręczenia mu oświadczenia o odstąpieniu od umowy;----- 4) w przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej na innej podstawie, niż wymienione w niniejszej umowie deweloperskiej, strony sporządzą oświadczenie woli o sposobie podziału środków pieniężnych wpłaconych przez Nabywcę, bez odsetek.----- XI. ODSETKI I KARY UMOWNE
--	--

	§ 12. 1. Strony ustalają, że:----- 1) w przypadku niezachowania terminów płatności rat świadczenia pieniężnego na poczet Ceny Nabycia, określonych w § 8, Deweloperowi przysługują odsetki w wysokości 3 % (trzy procent) rocznie od niezapłaconej raty świadczenia pieniężnego na poczet Ceny Nabycia naliczanej proporcjonalnie za każdy dzień opóźnienia, liczone za okres od dnia wymagalności danej raty, określonej w § 8 ust. 1, do dnia jej zapłaty; ----- 2) w przypadku opóźnienia Dewelopera w przeniesieniu na Nabywcę prawa własności Lokalu, Spółka HEATPEX zobowiązana będzie do zapłaty Nabywcy kary umownej w wysokości 3 % (trzech procent) w skali roku Ceny Nabycia naliczanej proporcjonalnie za każdy dzień opóźnienia. ----- 2. W sytuacji odstąpienia od umowy przez Nabywcę z przyczyny wskazanej w § 10 ust. 1 pkt 6), Deweloper będzie zobowiązany do zapłaty Nabywcy kary umownej w wysokości 3% (trzy procent) Ceny Nabycia. ----- 3. W sytuacji odstąpienia od umowy przez Dewelopera z przyczyn wskazanych w § 10 ust. 7, Nabywca zobowiązany będzie do zapłaty Deweloperowi kary umownej z tytułu odstąpienia przez Dewelopera od umowy z przyczyny leżącej pod stronie Nabywcy w wysokości 3% (trzy procent) Ceny Nabycia. ----- 4. W sytuacji odstąpienia od umowy przez Dewelopera z przyczyn wskazanych w § 10 ust. 6, Nabywca zobowiązany będzie do zapłaty Deweloperowi odszkodowania za wyrządzoną szkodę. Ponadto: W razie zmiany wysokości stawki podatku VAT, zmianie może ulec Cena, o czym Deweloper powiadomi Nabywcę na piśmie, w którym zawrze projekt zaktualizowanego harmonogramu wpłat. W przypadku podwyższenia stawki VAT skutkującego podwyższeniem przez Dewelopera Ceny Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia zawiadomienia go przez Dewelopera o podwyższeniu Ceny. Deweloper wybuduje Budynek i Lokal zgodnie z Pozwoleniem na Budowę, przy czym zgodnie z obowiązującymi przepisami Deweloper będzie miał prawo decydować o technologii budowy, zastosowaniu materiałów budowlanych i wyborze rozwiązań użytkowych w granicach Pozwolenia na Budowę i zatwierdzonego projektu budowlanego. W przypadku zamiaru wprowadzenia zmian w projekcie budowlanym skutkujących zmianą istotnych cech lub funkcji Lokalu lub Nieruchomości Wspólnej wymagających zamiennego pozwolenia na budowę, Deweloper powiadomi Nabywcę o zakresie planowanych zmian, a Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od otrzymania powiadomienia.
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 użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części	

własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

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 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 taki 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.

Możliwość zapoznania się z w/w dokumentami istnieje w Biurze Sprzedaży Pomorskie Domy: Gdańsk Osowa, ul. Kielnińska 57 w dni robocze od poniedziałku do piątku w godzinach 8-16.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Millennium SA [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 BANK MILLENNIUM SA [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,
- nku, 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 Millennium SA [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 oraz przymusowej restrukturyzacji.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA:

NUMER I OZNACZENIE LOKALU/BUDYNKU:

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena łączna: Cena zawiera: lokal mieszkalny nr, w budynku nr	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Projektowana powierzchnia użytkowa: m ²	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena za m ² powierzchni użytkowej:	
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	30.06.2027 r.	
Określenie położenia oraz istotnych	liczba kondygnacji	Każdy budynek będzie posiadał

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		dwie kondygnacje
	technologia wykonania	Tradycyjna
	standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zgodnie ze specyfikacją techniczną – Załącznik nr 5 do prospektu informacyjnego.
	liczba lokali w budynku	Deweloper w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego pod nazwą: „ DOMY U ŹRÓDŁA MARII ”, zamierza wybudować w ramach jednego zadania inwestycyjnego na przedmiotowej Nieruchomości ogrodzone osiedle mieszkaniowe. Zespół tworzą budynki jednorodzinne: a) A1, A2, A3 w zabudowie szeregowej, zaprojektowano jako dwulokalowe z wbudowanymi garażami jednostanowiskowymi, b) B1, B2 w zabudowie szeregowej, w tym B1 i B2 zaprojektowano jako dwulokalowe z wbudowanymi garażami jednostanowiskowymi, c) C1, C2, C3 w zabudowie szeregowej, zaprojektowano jako dwulokalowy z wbudowanymi garażami jednostanowiskowymi, d) D1, D2 w zabudowie dwulokalowej, z wbudowanymi garażami jednostanowiskowymi.
	liczba miejsc garażowych i postojowych	- 20 miejsc w garażach w poszczególnych budynkach - 5 miejsc naziemnych
	dostępne media w budynku	- energia elektryczna - kanalizacja, woda z sieci miejskiej - ogrzewanie: gruntowe pompy ciepła - TV
	dostęp do drogi publicznej	Zapewniony przez drogę publiczną – Źródło Marii
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych	Zgodnie z załącznikiem nr 1 i 4 do niniejszego prospektu.	
Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Zgodnie z załącznikami nr 1, 4 oraz nr 5 do niniejszego prospektu.	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Do 30.06.2027 r.	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Do 30.06.2027 r.	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem	Nie dotyczy	

jednorodzinny	
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. Określenie powierzchni lokalu/budynku i układu pomieszczeń (karta lokalu)
2. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego (w tym plan osiedla)
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).
4. Standard prac wykończeniowych lokalu, części wspólnych budynku i terenu wokół niego stanowiących części wspólne nieruchomości,
5. Standard jakościowy wykonania robót
6. 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.
7. Informacje z Urzędu Miasta odnośnie planowanych inwestycji w promieniu 1 km
8. Zaświadczenie o przeznaczeniu działki w MPZP