



PROSPEKT INFORMACYJNY
PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO



Gdańsk Osowa, ul. Izdy

Stan na dzień sporządzania prospektu informacyjnego:

Prospekt informacyjny sporządzono dnia: 20.10.2025 r.
Wersja nr 4 z dnia: 13.03.2026 r.

Data przekazania: r.

PROSPEKT INFORMACYJNY PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO BOTANIKA

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	Gdańsk, rejon ul. Izdydy, działki nr: 1161/69, 1161/70, 1161/72, 1161/73, 1161/74, obr. 0001 Osowa (Własność Dewelopera)
Nr księgi wieczystej	GD1G/00320645/5
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	W dziale IV wpisana jest hipoteka umowna do kwoty 9 750 000,-zł (słownie: dziewięć milionów siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych) [dalej: Hipoteka na Nieruchomości], zabezpieczająca wierzytelności wynikające z kredytu przeznaczonego na finansowanie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, udzielonego Deweloperowi przez Bank Ochrony Środowiska S.A. z siedzibą w Warszawie [dalej: Bank BOŚ], Umową Kredytu Nieodnawialnego nr S/26/08/2025/1098/K/KON, zawartą dnia 16 października 2025 roku. Mogą zostać także ujawnione w nim roszczenia o ustanowienie hipotek na lokalach mieszkalnych wybudowanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego BOTANIKA z chwilą ich wyodrębnienia na rzecz banków hipotecznych finansujących nabycie takich lokali, stosownie do przepisów art. 20 ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych.
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 BOTANIKA graniczy z następującymi nieruchomościami: - od strony wschodniej: zabudowa wielorodzinna, 2 piętrowa - od strony południowej: ulica Izdydy - od strony zachodniej: zabudowa jednorodzinna, 1- i 2- piętrowa - od strony północnej: las W pobliżu dzielnicy Osowa przebiega Linia Pomorskiej Kolei Metropolitalnej, punkty handlowo-usługowe, placówki oświatowe, ośrodek zdrowia, korty tenisowe, basen. Na terenie dzielnicy dominuje zabudowa jedno- i wielorodzinna, ale także występują tereny przeznaczone pod produkcje, składowanie, magazyny. W niedalekim Rębichowie znajduje się lotnisko im. Lecha Wałęsy. Uwarunkowanie lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji tereny, stref ochronnych, uciążliwości).

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.

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

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska to najważniejszy miejski dokument strategiczny. Obowiązujące studium zostało przyjęte 23 kwietnia 2018 roku uchwałą nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska. Następnie 27 czerwca 2019 roku studium zostało zmienione uchwałą nr XII/218/19 RMG w części dotyczącej dwóch terenów na Stogach. https://www.brg.gda.pl/planowanie-przestrzenne/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Działki nr 1161/69, 1161/70, 1161/72, 1161/73, 1161/74, obr. 0001 Osowa, położone w Gdańsku przy ulicy Izydy objęte są miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Osowa – rejon ulic Junony i Izydy w mieście Gdańsku (MPZP 2127). Powyższe zgodnie z zaświadczeniem nr WUiA-VII.6727.1708.2025.MD wydanym z powołania Prezydenta Miasta Gdańska w dniu 11.07.2025r.
	Miejscowy plan rewitalizacji	Nie dotyczy
	Inne ⁴	Uchwała Krajobrazowa Miasta Gdańska z dnia 22 lutego 2018r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, na terenie Miasta Gdańska

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.

		http://www.uchwalakrajobrazowagdanska.pl rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, na terenie Miasta Gdańska http://www.uchwalakrajobrazowagdanska.pl
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Teren zabudowy mieszkaniowej
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Minimalna: nie ustala się Maksymalna: na terenach położonych w OSTAB – 0,7, w pozostałych 0,9
	Maksymalna wysokość zabudowy	Do 12 metrów
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Na terenach położonych w OSTAB – 70% Na pozostałych – 50%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1,2 na mieszkanie
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	1) część terenu objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) jak na rysunku planu 2) na 20% powierzchni niezabudowanych i nowoprojektowanych działek położonych w OSTAB należy wprowadzić nasadzenia drzew i krzewów
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy Mapy zagrożenia powodziowego: https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gpm=gpMZP
	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	1) teren położony w obrębie otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi 2) istniejący gazociąg średniego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dostępność drogowa: ulica Izdydy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zasady obsługi infrastruktury 1) dostępność drogowa: od ul. Koziorożca (poza granicami planu), ul. Junony (poza granicami planu) oraz od ulic o których mowa w pkt 18.3 2) parkingi: do realizacji w granicach inwestycji, zgodnie z § 5 uchwały

		3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej 5) odprowadzenie wód opadowych: do kanalizacji sanitarnej 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych 9) gospodarka odpadami: odpady komunalne – po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe – zgodnie z obowiązującymi przepisami 10) planowane urządzenia i sieci magistralne – nie dotyczy
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	MPZP Gdańsk Osowa ul. Junony i Antygony (o numerze ewidencyjnym 2125) A 001-M/U31 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
	Minimalna i maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna: nie ustala się; maksymalna: 1,0
	Maksymalna wysokość zabudowy	Do 10 metrów
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	50 %
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	parkingi: do realizacji na terenie inwestycji, zgodnie z § 5 uchwały Rady Miasta nr VII/112/07 z dnia 26 lutego 2007 roku
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	Nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	Gabaryty	Nie dotyczy
	Forma architektoniczna	Nie dotyczy
	Usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy
	Intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na	Nie dotyczy

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

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji* w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	podstawie przepisów odrębnych	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Zabudowa mieszkaniowa zarówno jedno- i wielorodzinna oraz zabudowa usługowa.
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Zgodnie z kierunkiem zagospodarowania przestrzennego, tereny w okolicy inwestycji przeznaczone są pod: - rozwój funkcji mieszkaniowo-usługowej - rozwój rekreacji związanej z zielenią Szczegółowe informacje dostępne na: https://www.brg.gda.pl/planowanie-przestrzenne/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Zestawienie dostępne: https://bip.gdansk.pl/urząd-miejski/raporty-i-publicacje/publikacja-decyzji-wuia
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Zestawienie dostępne: https://bip.gdansk.pl/urząd-miejski/Decyzje-o-srodowiskowych-uwarunkowaniach,a,108376
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Mapy zagrożenia powodziowego: https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gpm=ap=gpMZP
	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	https://www.gdansk.uw.gov.pl/obwieszczenia-wojewody-pomorskiego
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	https://www.gdansk.uw.gov.pl/obwieszczenia-wojewody-pomorskiego
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	https://www.gdansk.uw.gov.pl/obwieszczenia-wojewody-pomorskiego

	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	https://www.gdansk.uw.gov.pl/obwieszczenia-wojewody-pomorskiego
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	https://www.gdansk.uw.gov.pl/obwieszczenia-wojewody-pomorskiego
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	https://www.gdansk.uw.gov.pl/obwieszczenia-wojewody-pomorskiego
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	https://www.gdansk.uw.gov.pl/obwieszczenia-wojewody-pomorskiego
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	https://www.gdansk.uw.gov.pl/obwieszczenia-wojewody-pomorskiego
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	https://www.gdansk.uw.gov.pl/obwieszczenia-wojewody-pomorskiego
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	https://www.gdansk.uw.gov.pl/obwieszczenia-wojewody-pomorskiego

* 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.

Wyszukiwarka obwieszczeń Wojewody gdzie można zapoznać się można z decyzjami Organu:

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

Ponadto Deweloper zawarł w dniu 19.12.2024 roku Aneks nr 1 do umowy nr GZDiZ/ZD/058/2021 z Gminą Miasta Gdańska z dnia 25.08.2021 w sprawie inwestycji Niedrogowej na działkach 1232/13, 1235/1, 1231/21, 1233/2, 1233/1, 1231/6, 1096,42, 1231/30, 1232/17 obr. 0001

Zakres rzeczowy:

- a/ budowę i uruchomienie świetlenia wraz z docelowym zasilaniem zgodnie z warunkami wydanymi przez GZDiZ,
- b/ usunięcie wszelkich kolizji z infrastrukturą techniczną wynikających z prowadzonych robót,
- c/ odtworzenie nawiechni i zieleni po robotach,
- d/ tymczasową organizację ruchu na czas prowadzenia robót.

Termin – data realizacji i gotowości do przekazania inwestycji to: 31.12.2029 r., jednak nie później niż przed uzyskaniem ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Inwestycji Niedrogowej – 2 Budynków mieszkalnych wielorodzinnych o nazwie BOTANIKA.

Podstawą prawną do zawarcia Umowy stanowi art. 16 ust. 1 i 2 ustawy o drogach publicznych, zgodnie z którymi budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia, a w szczególności warunki budowy lub przebudowy tych dróg określa umowa między Zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej.

W oparciu o art. 19 ust. 5 ustawy o drogach publicznych w granicach miasta na prawach powiatu Prezydent Miasta Gdańska jest zarządcą wszystkich dróg publicznych Miasta Gdańska z wyjątkiem autostrad i dróg ekspresowych.

W oparciu o art. 21 ust. 1 ustawy o drogach publicznych GZDiZ sprawuje funkcję zarządu drogi, za pomocą którego Prezydent Miasta Gdańska wykonuje obowiązki zarządcy drogi.

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 Budynku nr WUiA-IV-6740.176-4.2025.KZ.84822 z dnia 22.04.2025 roku wydana z upoważnienia Prezydenta Miasta Gdańska. Decyzja ostateczna: 07.05.2025r.	

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: sierpień 2025 Termin planowany zakończenia prac: 31.03.2027 Termin planowany przekazywania mieszkań: 30.05.2027	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Dwa budynki wielorodzinne 2-piętrowe, składające się łącznie z 67 lokali mieszkalnych. Deweloper zastrzega możliwość zmiany ilości lokali przez łączenie i podział niektórych z nich.
	Rozmieszczenie ich na	Budynki zaprojektowano w odległości:

	nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	- min. 12m od granicy z kartą 005-ZL, - min. 5,87m od granicy działki z innymi działkami budowlanymi - min. 12 m od ul. Izdydy
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 pomiar u 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 P N-ISO 9836:2022-07. Ostatecznego obmiaru Powierzchni Użytkowej dokonuje się powykonawczo, zgodnie z przepisami ww. Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 roku, czyli zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:2022-07, w świetle ścian, po tynkach. Ostateczny obmiar Powierzchni Użytkowej Lokalu jest podstawą do ostatecznego rozliczenia Stron, na zasadach określonych w Umowie Deweloperskiej.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne – ok. 15% Kredyt – ok. 18% Wpłaty Klientów – ok. 67%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Bank Ochrony Środowiska S.A.
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	[Rachunek Powierniczy, Zapłata Ceny, Deweloperski Fundusz Gwarancyjny] 1. Deweloper oświadcza, że w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego stosuje środek ochrony wpłat dokonywanych przez Nabywcę, przewidziany w art. 6 ust. 1 pkt 1 Ustawy Deweloperskiej, to jest otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy.	

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.

	2. Deweloper oświadcza, że w dniu 05.11.2025 roku zawarł z Bankiem BOŚ umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego o numerze 53 1540 1098 2324 0008 2182 0005 [dalej: Rachunek Powierniczy]. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie Rachunku Powierniczego obciążają w całości Dewelopera. 3. Nabywca zobowiązuje się dokonywać wpłat na poczet Ceny, na Rachunek Powierniczy, zgodnie z postępowaniem realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego [dalej: Harmonogram Płatności], to jest zobowiązuje się dokonać następujących płatności na poczet Ceny, każdorazowo w terminie 10 (dziesięć) dni roboczych od daty powiadomienia go przez Dewelopera o osiągnięciu kolejnego Etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, [*postanowienia niniejszego ustępu wzoru umowy będą przedmiotem indywidualnych uzgodnień z nabywcami, a ponadto będą zależne od stopnia zaawansowania Przedsięwzięcia Deweloperskiego, wobec tego będą w zawieranych umowach deweloperskich modyfikowane, przy czym modyfikacje te nie będą traktowane jako zmiana wzoru umowy, wymagająca wyrażnej zgody nabywcy] 4. <i>Deweloper oświadcza, że uiszczoną przez Nabywcę w wykonaniu Umowy rezerwacyjnej opłatę rezerwacyjną w wysokości 5000,-zł (słownie: pięć tysięcy złotych) przekaze na Rachunek Powierniczy w terminie 7 (siedem) dni od zawarcia Umowy*.</i> <i>*o ile taka opłata została przez Nabywcę uiszczona</i> 5. Deweloper zobowiązuje się informować Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu każdego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego. 6. W razie opóźnienia Nabywcy w płatnościach na poczet Ceny Deweloperowi przysługiwać będą odsetki umowne w wysokości 3% w skali roku. 7. Zapłata przez Nabywcę poszczególnych części Ceny następować będzie na Rachunek Powierniczy, za pośrednictwem indywidualnego rachunku przypisanego Nabywcy numer 8. Bank BOŚ ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie Nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu Umowy. 9. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z Rachunku Powierniczego w celu finansowania lub refinansowania Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Bank BOŚ 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. 10. W przypadku zakończenia ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego Bank BOŚ 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. 11. Przed dokonaniem wypłaty z Rachunku Powierniczego na rzecz Dewelopera – Bank BOŚ dokonuje, na koszt Dewelopera, kontroli
--	--

	zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego. W trakcie kontroli Bank BOŚ ma prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Kontrola obejmuje między innymi ustalenie przez wyznaczoną przez Bank BOŚ osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, czy Deweloper zakończył określony w harmonogramie etap realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, polegając 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. 12. Stosownie do art. 49 Ustawy deweloperskiej Deweloper zobowiązany jest do naliczania i przekazywania składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny [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 określonej w art. 49 ust. 7 pkt 1) Ustawy deweloperskiej, wynoszącej 0,45%, oraz wartości wpłaty dokonanej przez Nabywcę. Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na DFG i wpłaca ją do Banku BOŚ w terminie 7 (siedem) dni od dnia dokonania wpłaty przez Nabywcę i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera. Bank BO odprowadza tę składkę do DFG w terminie 7 (siedem) dni od dnia wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera. 13. Nabywca wyraża zgodę na przesyłanie faktur VAT wystawionych przez Dewelopera w formie elektronicznej każdorazowo po wypłacie przez Bank BOŚ na rzecz Dewelopera środków wpłaconych przez Nabywcę na poczet Ceny za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres Nabywcy, wskazany wyżej w §5.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Ochrony Środowiska S.A., ul. Żelazna 32, 00-832 Warszawa
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap I: Zakup gruntu, ogrodzenie placu budowy, projekt budowlany - 31.10.2025 (20%) Etap II Pozostała część wartości gruntu, wykonanie wykopu pod budynki, płyta fundamentowa bez części pod zjazdem do garażu podziemnego – 15.01.2026 (16%) Etap III Stan „zero” budynków – 15.02.2026 (10%) Etap IV Stan surowy otwarty bez konstrukcji dachu – 31.05.2026 (14%) Etap V Pokrycie dachu, dostawa i montaż stolarki okiennej, ścianki działowe - 31.08.2026 (10%) Etap VI Tynki, podkłady betonowe pod posadzki, elewacja budynków – 31.10.2026 (10%) Etap VII

	Układ drogowo-parkingowy, przyłącza, instalacje wewnętrzne sanitarne, dostawa i montaż balustrad zewnętrznych – 31.12.2026 (10%) Etap VIII Zieleń, wykończenie części wspólnych, szpachlowanie i malowanie w lokalach mieszkalnych – 31.03.2027 (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 [Odstąpienie od Umowy] 1. Deweloperowi przysługuje prawo odstąpienia od Umowy w następujących przypadkach określonych w art. 43 ust. 7 i 8 Ustawy Deweloperskiej: 1) niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego na poczet Ceny w terminie lub wysokości określonych w §8 ust. 3, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej; 2) w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub do podpisania aktu notarialnego dokumentującego Umowę przeniesienia własności pomimo dwukrotnego doręczenia mu wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. 2. Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od Umowy w następujących przypadkach określonych w art. 43 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej: 1) Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej; 2) informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach do niego, za wyjątkiem zmian wskazanych jednoznacznie w treści Umowy; 3) Deweloper nie doręczył Nabywcy zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy Deweloperskiej Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach; 4) dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu zawarcia Umowy; 5) Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy Deweloperskiej; 6) Deweloper nie zawarł umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem, w

	terminie 60 (sześćdziesiąt) dni od ewentualnego wypowiedzenia przez Bank BOŚ umowy o prowadzenie Rachunku Powierniczego; 7) Deweloper nie przeniesie na Nabywcę prawa własności Lokalu i praw z nim związanych w terminie określonym w §10 ust. 1 Umowy; 8) w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego -Banku BOŚ lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w <u>art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2</u> Ustawy Deweloperskiej; 9) Deweloper nie spełni obowiązku poinformowania Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o zawarciu umowy rachunku powierniczego z innym bankiem, w terminie 10 dni od tej zmiany; 10) Deweloper nie usunie wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w <u>art. 41 ust. 11</u> Ustawy Deweloperskiej; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o której mowa w <u>art. 41 ust. 15</u> Ustawy Deweloperskiej; 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania Umowy na podstawie <u>art. 98</u> ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe. 3. W przypadkach, o których mowa w ust. 2 pkt. 1) – 5) Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w terminie 30 (trzydzieści) dni od daty jej zawarcia. 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt. 6) Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgromadzonych przez Nabywcę na Rachunku Powierniczym. 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt. 7), przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120 (sto dwadzieścia) dniowy termin na przeniesienie prawa własności Lokalu i praw z nim związanych, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy zachowując roszczenie o zapłatę kary umownej za okres opóźnienia, w wysokości określonej w §10 ust. 4. 6. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 8), Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 60 (sześćdziesiąt) dni od jej zawarcia. 7. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 9), Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po upływie 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w <u>art. 12 ust. 1</u> Ustawy Deweloperskiej. 8. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczenia ujawnionego na podstawie Umowy i jest złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. 9. Oświadczenie woli Dewelopera o odstąpieniu od Umowy dla swej ważności winno być złożone Nabywcy w formie pisemnej i powinno wskazywać przyczynę uprawniającą do odstąpienia. 10. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczenia ujawnionego na podstawie Umowy. 11. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę Umowę uważa się
--	---

	za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem. 12. W przypadku odstąpienia przez Dewelopera od Umowy z przyczyny, o której mowa w ust. 1 pkt 1) Deweloperowi służy prawo żądania od Nabywcy naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania. 13. W przypadku odstąpienia przez Dewelopera od Umowy z przyczyn, o których mowa w ust. 1 pkt 2) lub pkt 3) Deweloperowi służy prawo żądania od Nabywcy zapłaty kary umownej w kwocie stanowiącej 3% Ceny. Kara umowna będzie płatna przez Nabywcę w terminie 7 (siedem) dni od daty otrzymania pismnego wezwania do zapłaty.- 14. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę z przyczyny wskazanej w ust. 2 pkt 7), Deweloper zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Nabywcy kary umownej, w kwocie stanowiącej 3% Ceny, płatnej w terminie 7 (siedem) dni od daty otrzymania pismnego wezwania do zapłaty. 15. W przypadku odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze stron Bank BOŚ wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pozostałe na Rachunku Powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy. 16. W przypadku rozwiązania Umowy w inny sposób, niż w drodze odstąpienia przez jedną ze Stron, Strony przedstawią Bankowi BOŚ ich zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na Rachunku Powierniczym. W takim wypadku Bank BOŚ wypłaca środki zgromadzone na Rachunku Powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa w zdaniu poprzedzającym. 17. W przypadku gdyby po odstąpieniu od Umowy przez którąkolwiek ze stron lub po jej rozwiązaniu okazało się, że pozostałe na Rachunku Powierniczym środki nie są wystarczające dla zaspokojenia roszczenia Nabywcy, Deweloper zobowiązany jest do zapłaty brakującej kwoty w terminie 30 (trzydzieści) dni od daty odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze Stron lub od daty rozwiązania Umowy. Zapłata kar umownych w wysokości określonej w Umowie nie pozbawia Stron prawa do odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary. 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 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. W przypadku wystąpienia różnicy w Powierzchni Użytkowej Lokalu powyżej +/- 2% w stosunku do powierzchni projektowanych wskazanych w §3 ust. 1 pkt
--	---

	1), Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia, w którym Deweloper poinformował Nabywcę o Powierzchni Użytkowej Lokalu, z wyłączeniem jednak tego uprawnienia jeżeli różnica pomiędzy powierzchnią projektowaną a Powierzchnią Użytkową Lokalu jest następstwem wprowadzenia zmian na wniosek Nabywcy.
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 użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje. II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z: 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości; 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej; 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu; 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku: a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku, b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej; 5) projektem budowlanym; 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu; 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu; 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu; 9) dokumentem potwierdzającym:	

a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub 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.

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

A w zakresie dokumentów z punktów 6, 7, 8, 9 po ich otrzymaniu za zakończeniu budowy.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Ochrony Środowiska S.A. [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 Ochrony Środowiska S.A. [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 Ochrony Środowiska S.A. [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:

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	<i>Cena Nabycia:</i> <i>Cena zawiera:</i> • <i>lokal mieszkalny nr za kwotęzł</i> • <i>komórkę lokatorską nr o powierzchni za kwotęzł</i> • <i>prawo wyłącznego korzystania z miejsca w hali garażowej nr.../ naziemnego miejsca parkingowego nr ... za kwotęzł</i> <i>Cena Lokalu w standardzie podstawowym wraz z prawami z tym lokalem związanymi, określana jest jako „Cena Nabycia” i konstruowana jest jako cała cena za określony lokal z wszystkimi uwzględnionymi w Cenie Nabycia prawami i ustalana jest w ofercie Dewelopera z uwzględnieniem m.in. takich cech lokalu jak powierzchnia, położenie, piętro, nasłonecznienie, układ, prawa związane, które stanowią łącznie o ofercie Dewelopera w części cenowej.</i> <i>Cena Nabycia może być dzielona przez ilość m² powierzchni użytkowej, dla ustalenia wskaźnika ceny przypadającej na m² powierzchni użytkowej Lokalu. Dla prawidłowego wyliczenia wskaźnika ceny za m² powierzchni użytkowej do Ceny Nabycia nie należy włączać:</i> a) <i>ceny pomieszczeń przynależnych,</i> b) <i>ceny innych praw niezbędnych do korzystania z lokal (w tym prawa wyłącznego korzystania z miejsc parkingowych),</i> c) <i>innych świadczeń pieniężnych, które Nabywca zobowiązany jest spełnić na rzecz dewelopera w wykonaniu umowy przenoszącej własność.</i> <i>Nadto Nabywca może być zobowiązany do innych niż Cena Nabycia świadczeń związanych z nabyciem Lokalu, spełnianych na rzecz Dewelopera w wykonaniu umowy przenoszącej własność, lub na rzecz innych podmiotów, w tym takich jak:</i> • <i>koszty aktów notarialnych i opłat sądowych związanych z wpisem własności i innych praw rzeczowych</i>
--	--

	• <i>koszty zmian aranżacyjnych/programów wykończeniowych wg indywidualnego kosztorysu i ustaleń Nabywcy z Deweloperem</i> • <i>koszty zarządzania i administrowania częściami wspólnymi,</i> • <i>koszty eksploatacji i utrzymania lokalu oraz praw związanych, w okresie od dnia wydania Lokalu, na zasadach określonych w Umowie Deweloperskiej,</i> • <i>koszty związane z cesją praw i obowiązków na innego nabywcę, w przypadku podjęcia takich czynności przez Nabywcę.</i>	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	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	31.10.2027 r.	
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	3 nadziemne, 1 podziemna
	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	Dwa budynki wielorodzinne. Budynek A składać się będzie z 34 lokali mieszkalnych. Budynek B składać się będzie z 33 lokali mieszkalnych, łącznie 67 lokali mieszkalnych. Oba budynki będą posiadać 3 kondygnacje nadziemne (parter, I, II piętro) oraz hale garażowe z łącznie 71 miejscami postojowymi. Deweloper zastrzega możliwość zmiany liczby lokali przez łącznie lub podział niektórych z nich.
	liczba miejsc garażowych i postojowych	- 71 szt. miejsc w halach garażowych - 10 szt. miejsc zewnętrznych
	dostępne media w budynku	- energia elektryczna - kanalizacja, woda z sieci miejskiej - centralne ogrzewanie z sieci miejskiej - TV
	dostęp do drogi publicznej	Zapewniony przez drogę publiczną – ul. Izdydy
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie	Zgodnie z załącznikiem nr 1 i 4 do niniejszego prospektu.	

dotyczy lokali mieszkalnych	
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	Nie dotyczy
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Do 31.10.2027r.
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. Określenie powierzchni lokalu i układu pomieszczeń (karta lokalu).
2. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
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 innej 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. Promesa wyrażenia zgody na bezciężzarowe ustanowienie odrębnej własności lokalu.