

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego 30.01.2025 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	Zacisze Sp. z o.o. wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000793597 przez Sąd Rejonowy w Koszalinie, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Adres	ul. Zwycięstwa 196/5, 75-611 Koszalin
Nr NIP i REGON	NIP: 6692553763 REGON: 383827642
Nr telefonu	660-665-684
Adres poczty elektronicznej	zacisze300@gmail.com
Nr faksu	brak
Adres strony internetowej dewelopera	www.osiedlie-orkiszowe.pl

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) 3 ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie	
Adres	Koszalin ul. Westerplatte 16
Data rozpoczęcia	23.01.2020 r.
Data wydania decyzji o pozwolenie na użytkowanie	27.06.2022 r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Koszalin ul. Mirtowa 19, 21, 21A
Data rozpoczęcia	219.08.2021 r.
Data wydania decyzji o pozwolenie na użytkowanie	17.10.2023 r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Koszalin ul. Obrońców Helu 2, 2A
Data rozpoczęcia	04.05.2022 r.
Data wydania decyzji o pozwolenie na użytkowanie	26.09.2024 r.

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie
---	-----

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres i nr działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	Koszalin, ul. Orkiszowa; działka nr 24/31 w obrębie ewidencyjnym 0049
Nr księgi wieczystej	KO1K/00126581/9

Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak wpisu	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	Nie dotyczy	
	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)	
Akt planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Uchwała nr LXXV/1050/2024 Rady Miejskiej w Koszalinie z dn. 28.03.2024 Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2024 roku, poz. 2147
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne ⁴	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej;
	Maksymalna intensywność zabudowy	- 1,2, z zastrzeżeniem: - zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej – 0,7, - zabudowy jednorodzinnej szeregowej – 1,0,
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	- minimalna intensywność zabudowy – 0,25, 10 m, z zastrzeżeniem: - zabudowy małymi domami mieszkalnymi z dachami stromymi - 11 m, a w przypadku dachów płaskich – 9 m, wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - 4 m;

	Maksymalna powierzchnia zabudowy	-maksimum 40%
	Maksymalna wysokość zabudowy	– 10 m, z zastrzeżeniem: - zabudowy małymi domami mieszkalnymi z dachami stromymi - 11 m, a w przypadku dachów płaskich – 9 m, - wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - 4 m;
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	– minimum 25%, z zastrzeżeniem: - zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - minimum 40%, - zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – minimum 35%, - zabudowy jednorodzinnej szeregowej – minimum 35% dla działek skrajnych szeregu i minimum 30% dla pozostałych działek,
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	nie dotyczy
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	nie dotyczy

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵⁾	Przeznaczenie terenu	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej;
	Maksymalna intensywność zabudowy	- 1,2, z zastrzeżeniem: - zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej – 0,7, - zabudowy jednorodzinnej szeregowej – 1,0,
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	- minimalna intensywność zabudowy – 0,25, 10 m, z zastrzeżeniem: - zabudowy małymi domami mieszkalnymi z dachami stromymi - 11 m, a w przypadku dachów płaskich – 9 m, wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - 4 m;
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	-maksimum 40%
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Maksymalna wysokość zabudowy	10 m, z zastrzeżeniem: - zabudowy małymi domami mieszkalnymi z dachami stromymi - 11 m, a w przypadku dachów płaskich – 9 m, - wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej jednorodn.4m

	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	– minimum 25%, z zastrzeżeniem: - zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – minimum 40%, - zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – minimum 35%, - zabudowy jednorodzinnej szeregowej – minimum 35% dla działek skrajnych szeregu i minimum 30% dla pozostałych działek,
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	-2
	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu Nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	Nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	5 m od granicy działki 24/26
	intensywność wykorzystania terenu	Maksymalna wielkość zabudowy 15 % powierzchni działki
	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 dobór kultury współczesnej	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy

	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	- minimum 25%,
	nadziemna intensywność zabudowy	Do dwóch kondygnacji nadziemnych
	wysokość zabudowy	9,5 m
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Brak
	decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach	Nie dotyczy
	uchwała o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
	mapa zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym: <i>W Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Koszalinie brak jest informacji o przewidywanych inwestycjach w promieniu 1 km od działki 24/28 związanych z budową lub rozbudową dróg, budową linii szynowych czy też utworzenia korytarzy powietrznych, a także możliwości realizacji inwestycji komunalnych takich jak oczyszczalnie ścieków, spalarni śmieci, wysypiska śmieci czy cmentarzy.</i>	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy

	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie dotyczy	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy	
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU			
Czy jest pozwolenie na budowę	TAK		
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	TAK		
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone		NIE	
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Pozwolenie nr 108/2025 Prezydent Miasta Koszalina Decyzja A-I-4.6740.70.2025.ISB Prezydent Miasta Koszalina		
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy		
Nr zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.),oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy		
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	30.12.2026 r.		
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie prac budowlanych planuje się 01.08.2025 r. Zakończenie robót przewiduje się na 30.12.2026r.		
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego:	Liczba budynków	3	
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Nie dotyczy	
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa wyliczona wg ustaleń normy PN-ISO-9836:1997 na podstawie zasad dokonywania pomiarów ustalonych w tej normie.		
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadanie inwestycyjnego	Środki własne dewelopera 20% Środki nabywców 80%		
Środki ochrony nabywców	bankowy rachunek powierniczy służący	otwarty	zamknięty

	gromadzeniu środków nabywcy		
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	0,45%	
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego NABYWCY. ☒ Na żądanie NABYWCÓW, Bank prowadzący rachunek będzie podawał NABYWCOM szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, takich jak data oraz kwoty wpłat i wypłat. DEWELOPER może finansować realizację przedsięwzięcia deweloperskiego ze środków NABYWCÓW z tym, że wypłata środków z rachunku na rzecz DEWELOPERA dokonywana będzie nie wcześniej niż po 30 (trzydziestu) dniach od dnia zawarcia niniejszej umowy i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie oraz ceny LOKALU. W przypadku zakończenia ostatniego etapu określonego w harmonogramie, Bank wypłaci DEWELOPEROWI pozostałe na rachunku środki pieniężne wpłacone przez NABYWCÓW na poczet realizacji ostatniego etapu prac, po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na NABYWCÓW prawa wynikające z umowy deweloperskiej w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywcy. Bank będzie dokonywał kontroli zakończenia każdego z etapów określonego w harmonogramie, przed dokonaniem wypłaty z rachunku na rzecz DEWELOPERA, także w zakresie szerszym niż wynikającym z art. 17 Ustawy i także przez podmiot zewnętrzny, z którym bank podpisał umowę o współpracy, na co DEWELOPER wyraził zgodę, szczególności na podstawie: udokumentowania faktycznego zaawansowania robót budowlanych na poziomie wymaganym dla kontrolowanego etapu oraz uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy - w przypadku zakończenia robót budowlanych, potwierdzonych przez wyznaczoną przez Bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane. W trakcie kontroli Bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych DEWELOPERA oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego. Koszty kontroli ponosi DEWELOPER. Bank wstrzymuje wypłatę DEWELOPEROWI środków wpłaconych przez NABYWCÓW, w przypadkach określonych w art. 17 ust. 7 oraz art. 51 ust.6 USTAWY. W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 ustawy od umowy deweloperskiej, przez jedną ze stron, bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy oraz dokumentów wymienionych w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.		

W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 43 ustawy, strony przedstawia zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa powyżej oraz dokumentów wymienionych w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie rachunku obciążają wyłącznie DEWELOPERA.

Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie Bankowi i tylko z ważnych powodów.

W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego DEWELOPER niezwłocznie zawiera z innym bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową (zwaną dalej „kasą”) umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez Bank, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana. Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są przekazywane przez Bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez DEWELOPERA w innym banku lub kasie, po przedstawieniu przez DEWELOPERA oświadczenia z tego banku lub kasy potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu USTAWY. W przypadku gdy DEWELOPER nie przedstawi w/w oświadczenia banku lub kasy, w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, Bank niezwłocznie zwraca NABYWCOM środki znajdujące się na tym rachunku. W czasie obowiązywania umowy o prowadzenie rachunku oraz w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej wypowiedzenia, umowa o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego nie może ulec zmianie bez zgody NABYWCÓW.-----

Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Goleniowie
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap I – stanowiący 20% kosztów przedsięwzięcia obejmuje: - wykop pod budynek i fundamentowe - roboty sanitarne (podejścia kan. sanit. w obrysie fund.) - zasyp i posadzka na gruncie - ściany konstrukcyjne parteru Planowany termin realizacji: do dnia <u>30.09.2025 r.</u> Etap II – stanowiący 12%/32% kosztów przedsięwzięcia, obejmuje: - strop nad parterem - ściany konstrukcyjne piętra Planowany termin realizacji: do dnia <u>30.11.2025 r.</u> Etap III – stanowiący 12%/44% kosztów przedsięwzięcia, obejmuje: - ściany konstrukcyjne poddasza - konstrukcja dachu Planowany termin realizacji: do dnia <u>30.12.2025 r.</u> Etap IV – stanowiący 12%/56% kosztów przedsięwzięcia obejmuje: - pokrycie dachu - stolarka okienna Planowany termin realizacji: do dnia <u>30.01.2026 r.</u> Etap V – stanowiący 20%/76% kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego obejmuje: - ściany działowe - wewnętrzne inst. elektryczne podtynkowe (okablowanie) - tynki wewnętrzne - elewacja (50%) Planowany termin realizacji: do dnia <u>30.03.2026 r.</u> Etap VI – stanowiący 14%/90% kosztów przedsięwzięcia obejmuje: - elewacja (50%/100%) - roboty sanitarne podposadzkowe - warstwy posadzkowe - montaż drzwi zewnętrznych - zabudowa sufitów GK na piętrze - roboty sanitarne: prace montażowe zewnętrzne Planowany termin realizacji: do dnia <u>30.05.2026 r.</u> Etap VII – stanowiący 10%/100% kosztów przedsięwzięcia obejmuje: - zagospodarowanie terenu (utwardzone miejsca postojowe i dojścia do budynku, ogrodzenie bez frontu, teren wstępnie wyrównany gruntem rodzimym bez humusowania i nasadzeń) ☐ zewnętrzna instalacja elektryczna - uzbrojenie bezpiecznikowej tablicy elektrycznej, montaż pieca c.o.) ☐ schody . - pozwolenie na użytkowanie budynku Planowany termin realizacji: do dnia <u>30.12.2026 r.</u>
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena przedmiotu umowy ulega zmianie w przypadku zmiany przepisów dotyczących stawki VAT; o zmianie ceny brutto Deweloper zobowiązuje się powiadomić Nabywcę najpóźniej na 7 (siedem) dni przed odbiorem

przedmiotu umowy, w przypadku gdyby różnica ta zwiększała cenę, Nabywca będzie zobowiązany do dopłaty na rzecz Dewelopera tej różnicy w terminie do dnia odbioru przedmiotu umowy, Nabywca będzie uprawniony do zmniejszenia o taką różnicę ostatniej raty na poczet ceny, a jeśli ta rata została przez Nabywcę zapłacona, Deweloper zwróci Nabywcy kwotę tej różnicy w terminie 14 (czternastu) dni od daty zawiadomienia Nabywcy o jej powstaniu, na rachunek bankowy wskazany przez Nabywcę;

WARUNKI ODSZTĄPIENIA 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

1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadkach określonych w art. 43 USTAWY, to jest jeżeli:

a) umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w USTAWIE; informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2; DEWELOPER nie doręczył prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy deweloperskiej; prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do USTAWY – w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawarcia umowy deweloperskiej;

b) w przypadku nieprzeniesienia na NABYWCE własności LOKALU w terminie określonym w niniejszej umowie deweloperskiej - przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej NABYWCA wyznacza DEWELOPEROWI 120-dniowy termin na przeniesienie prawa własności LOKALU, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od umowy. NABYWCA zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia,

c) DEWELOPER nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą w przypadku wypowiedzenia umowy przez Bank – po dokonaniu przez Bank zwrotu środków,

d) DEWELOPER nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia na bez obciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na NABYWCE – w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia zawarcia umowy deweloperskiej,

e) DEWELOPER w terminie 10 (dziesięciu) dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą nie poinformował NABYWCY na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i nie przekazał mu oświadczenia banku lub kasy – po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz.U. z 2022 roku poz. 793 ze zm.),

f) różnica pomiędzy powierzchnią projektowaną, a ustaloną ostatecznie zgodnie z normą PN ISO 9836:1997, będzie większa niż 2 %, NABYWCA może nie odebrać LOKALU i odstąpić od umowy, nie później jednak, niż w terminie 14 (czternastu) dni, od daty powiadomienia NABYWCY o zmienionej powierzchni, wynikającej z inwentaryzacji po wykonawczej,

g) nastąpi zmiana ceny przedmiotu umowy spowodowanej zmianą stawki VAT, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania pisemnego zawiadomienia od DEWELOPERA o zmianie ceny spowodowanej zmianą stawki VAT,

h) DEWELOPER nie usunął wady istotnej LOKALU na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 USTAWY; rzeczoznawca stwierdził istnienie wady istotnej; syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe (Dz.U. z 2022 roku, poz. 1520). 2. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie deweloperskiej, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, jak też w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru przedmiotu umowy lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawo własności lokalu, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego lub niestawienie się Nabywcy do odbioru lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawo własności lokalu jest spowodowane działaniem siły wyższej.

Nadto obie Strony zastrzegają, że w innych przypadkach niż wyżej wymienione Nabywcy mają prawo od umowy deweloperskiej odstąpić za zapłatą sumy pieniężnej, w wysokości 5,00 % (pięciu) procent, liczonej od wartości przedmiotu niniejszej umowy, tj. ceny brutto przedmiotu niniejszej umowy. Oświadczenie o odstąpieniu jest skuteczne tylko wtedy, gdy zostało złożone jednocześnie z zapłatą tej sumy.

Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zostanie doręczone Deweloperowi i zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi (art. 45 ust. 1 Ustawy). Nabywca jest zobowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie

własności także w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera (art. 45 ust. 2 Ustawy).

Odstąpienia od umowy przez strony mogą następować do wyznaczonego dnia przeniesienia własności lokalu.

Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez Bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej. W przypadku skutecznego wypowiedzenia umowy przez Dewelopera, zwróci on środki wypłacone z OMRP w terminie 30 dni.

W terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 roku o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz.U. z 2022 roku poz. 621 ze zm.), informację o

wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.

INNE INFORMACJE

I. Informacja:

1) o zgodzie banku, kasy 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, kasy 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; nie dotyczy

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, kasy 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, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje. Nie dotyczy

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,
- 3) pozwoleniem na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata,
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu; nie dotyczy
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu; nie dotyczy
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu; nie dotyczy
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku, kasy 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, kasy 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, kasy 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, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III) Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Spółdzielczym w Goleniowie, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

1 ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Spółdzielczego w Goleniowie,

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,

3 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 warunków gwarancji wobec banku,

wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,

Bank Spółdzielczy w Goleniowie korzysta także z następujących znaków towarowych: SGB Bank Spółdzielczy w Goleniowie Spółdzielcza Grupa Bankowa.....

.

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 2023 r. poz. 2488).

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. Nie dotyczy

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA dla lokalu mieszkalnego L1 i L2

Cena lokalu mieszkalnego albo
domu jednorodzinnego

..... zł brutto

Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	m²	
Cena m ² powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	 zł brutto	
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	31.01.2027 r.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego będącego przedmiotem umowy deweloperskiej lub 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	2 kondygnacje nadziemne: parter, piętro; Z tego lokal jest lokalem dwukondygnacyjnym
	technologia wykonania	- Budynek w technologii tradycyjnej, o mieszanym układzie ścian konstrukcyjnych. - Posadowienie na ławach fundamentowych, bezpośrednio na gruncie. - Ściany fundamentowe - bloczki betonowe prefabrykowane gr 24 cm - Ściany zewnętrzne konstrukcyjne i osłonowe – z bloczków gazobetonowych o gr 24 cm - Ściany wewnętrzne konstrukcyjne z bloczków gazobetonowych na klej ; - Ściany wewnętrzne międzylokalowe - z bloczków gazobetonowych o gr. 24 cm - Ścianki działowe o gr 8 cm - Stropy nad parterem prefabrykowane „Teriva” - Strop nad piętrem o konstrukcji drewnianej. - Ocieplenie styropianem oraz wełną mineralną - Schody wewnętrzne między kondygnacjami użytkowymi – betonowe - Dach budynku – w postaci prefabrykowanych wiązarów drewnianych - Balustrada okienna na piętrze w budynku – stalowa,
	standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część	- Otoczenie budynków - Zapewnia się na terenie działki wykonanie chodnika stanowiącego dojście do drzwi wejściowych jak również tarasu , wykonany z polbruku

	wspólną nieruchomości	- Miejsca postojowe z płyt ażurowych - Wokół ścian domu (wyluczając ścianę frontową tarasu i wejście do budynku) wykonana będzie opaska wypełniona grubym żwirem o szer. 35-50 cm, i grubości ok. 5 – 8 cm, żwir na folii czarnej perforowanej .
	liczba lokali w budynku	2
	liczba miejsc garażowych i postojowych w budynku	4 miejsca postojowe na terenie działki (po dwa dla każdego lokalu)
	dostępne media w lokalu	☐ energia elektryczna gaz woda zimna kanalizacja sanitarna ciepła woda i ogrzewanie – piec gazowy dwu-funkcyjny
	dostęp do drogi publicznej	Działka nr 24/31 posiada dostęp do drogi publicznej kategorii gminnej – działki ewidencyjnej nr 24/26 stanowiącej ulicę Zbożową
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Określono w załączniku nr 4 do prospektu	
Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Określono w załącznikach nr 4 i 5 do prospektu	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Do 30.12.2026 r.	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	31.01.2027 r.	
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 uprawnionej do

jego reprezentacji

.....

Załączniki:

- 1 Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego
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)
Karta lokalu mieszkalnego
Standard deweloperski wykonania i wykończenia lokalu mieszkalnego
Wzór umowy deweloperskiej