



# PROSPEKT INFORMACJNY

Osiedle SYNERGIA

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego  
12.06.2025

**CZĘŚĆ OGÓLNA**

**I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA**

DANE DEWELOPERA	
<b>Deweloper</b>	Ippon Synergia Sp. z o.o. KRS: 0001120449 Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)
<b>Adres</b>	SIEDZIBA SPÓŁKI: UL. ARMII LUDOWEJ 26, 8 piętro, 00-609 WARSZAWA Adres do korespondencji Spółki – ul. Żelazna 4, 10-419 Olsztyn BIURO SPRZEDAŻY: UL. ŻELAZNA 4, 10-419 OLSZTYN Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych
<b>Numer NIP i REGON</b>	NIP: 7011221458 REGON: 529581303
<b>Numer telefonu</b>	724 222 323
<b>Adres poczty elektronicznej</b>	<a href="mailto:sekretariat@ippon.group">sekretariat@ippon.group</a>
<b>Numer faksu</b>	BRAK
<b>Adres strony internetowej dewelopera</b>	<a href="https://www.ippon.group/pl/i/osiedle-synergia">https://www.ippon.group/pl/i/osiedle-synergia</a>

**II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA**

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
<b>PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b> (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
<b>PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
<b>PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego <sup>1)</sup>	Ul. Immanuela Kanta - Działka nr 22/2, 23, 22/1, 577/2, 37/4, 37/5 cz. dz. 37/6 obręb 125
Numer księgi wieczystej	OL10/00062319/4; OL10/00108261/7; OL10/00199781/2
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	brak
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości <sup>2)</sup>	Nie dotyczy

<p>Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunkijycia<sup>3)</sup></p> <p>Źródło informacji:</p> <p>1/ Wizja lokalna / informacje uzyskane w ramach rozpoznania otoczenia</p> <p>2/ Informacje uzyskane z pisma UM Olsztyn z dnia 23.05.2024 r. znak sprawy UA.6724.4.14.2024</p> <p>3/ Informacje uzyskane z pisma Energa z dnia 06.06.2024, znak pisma: EOP/KW/6/2024/05/024766</p> <p>4/ Informacje uzyskane z pisma Generalnego Dyrektora dróg krajowych i autostrad z dnia 23.05.2024 nr pisma O/OL.D-5.0130.78.2024.BS</p> <p>5/ Informacje uzyskane z odpowiedzi mailowej Intelly J. Niski Sp. J z dnia 22 maja 2024r.</p> <p>6/ Informacje uzyskane z pisma Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Olsztynie z dnia 21.05.2024, znak sprawy: DO.0172.33.2024</p> <p>7/ Informacje uzyskane z pisma Polskiej Spółki Gazownictwa z dnia 24.05.2024, znak PSGOL.ZMSM.422.115.2024</p> <p>8/ Informacje uzyskane z pisma Towerlink Sp. z o.o. z dnia 04.06.2024 (data wpłynięcia)</p> <p>9/ Informacje uzyskane z pisma Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 21 maja 2024r., znak BO.ZOO.0140.4.2024</p>	<p>1/ - Obiekt usługowy – przychodnia Weterynaryjna Małych Zwierząt Dr n. wet. Małgorzata Wiśniewska, ul. Kanta 14, 10-691 Olsztyn – ok. 20 m od przedsięwzięcia; - Plac zabaw przy budynku przy ul. Kanta 20, 10 691 Olsztyn – ok. 60 m od przedsięwzięcia; - Plac zabaw przy budynku przy ul. Kanta 12, 10 691 Olsztyn –w bezpośrednim sąsiedztwie od przedsięwzięcia; - Pasaż handlowy przy ul. Kanta 1 – w tym m.in. sklep monopolowy – ok. 40 m od przedsięwzięcia; - Obiekt oświaty - Przedszkole niepubliczne „Maluszek” przy ul. Kanta 24, 10-691 Olsztyn, ok. 98 m od przedsięwzięcia; - Parking przy ul. Kanta – w bezpośrednim sąsiedztwie przedsięwzięcia; - instalacje antenowe (zgodnie z pismem f. Towerlink) w odległości powyżej 500m od przedsięwzięcia; - GPZ 110 kV Olsztyn Jaroty – w odległości ok. 1000m od przedsięwzięcia;</p> <p>2/ - Porozumienie na budowę odcinka północnej jedni drogi 18KDZ-trasy NDP od ul. Jarockiej do zjazdu na działkę 126-3/18 wraz z przebudowa ul. Jarockiej. - Planowany Park Nagórki-Jaroty polegający na rozbudowie infrastruktury rekreacyjnej, budowie alejek pieszych i ścieżki rowerowej, społecznym dokonaniem nasadzeń drzew; - Planowana ul. Bajkowa na odcinku od ul. Kanta do ul. Bolka i Lolka; - planowany skwer przy ul. Kanta (modernizacja i adaptacja zielonego terenu przestrzeni publicznej wraz z regeneracją oczka wodnego); - „Ponadto informuję, że na terenie znajdującym się w promieniu 1km od działek wskazanych we wniosku nie przewiduje się inwestycji w zakresie budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych takich jak oczyszczalnie ścieków, spalanie śmieci, wysypiska, cmentarze.”</p> <p>3/ „W nawiązaniu do Państwa pisma z dnia 10.05.2024 r. w ww. sprawie niniejszym informujemy, iż ENERGA-OPERATOR SA realizując obowiązki wynikające z zapisów Ustawy Prawo energetyczne prowadzi na całym obszarze swojego działania prace związane z wykonywaniem budowy i rozbudowy sieci elektroenergetycznej.”</p> <p>4/ „W odpowiedzi na wniosek z dnia 10 maja 2024r. w trybie ustawy o dostępie do informacji publicznej, nt. przewidywanych inwestycji (budowy lub rozbudowy drogi) o znacznym potencjalne uciążliwości dla nabywcy w promieniu 1km od planowanej realizacji inwestycji na działkach nr: 22/2, 23, 22/1, 577/2, 37/5 oraz części działki nr 37/6 obręb 125 miasta Olsztyn przy ulicy Kanta 10, informuję, że w promieniu 1 kilometra od terenu ww. działek nie są planowane prace związane z budową lub rozbudową dróg krajowych będących w zarządzie tutejszego Oddziału GDDKIA.”</p> <p>5/ „Informujemy, że nie posiadamy i nie planujemy infrastruktury tego typu w promieniu 1km od działek 22/2, 23, 22/1, 577/2, 37/5 oraz części działki 37/6 w obr. 125 w Olsztynie.”</p> <p>6/ „ Regionalna Dyrekcja Lasów Państwowych w Olsztynie w odpowiedzi na wniosek o udostępnienie informacji publicznej z dnia 10.05.2024 r. dotyczący istniejących oraz przewidywanych inwestycji o znacznym potencjale uciążliwości dla nabywcy w promieniu 1km od planowanej inwestycji zlokalizowanej na działkach ewidencyjnych nr 22/2, 23, 22/1, 577/2, 37/5 oraz części działki 37/5 położonych w Olsztynie obręb ewidencyjny 125 informuję, że tego typu dane nie są nam znane.”</p> <p>7/ „W odpowiedzi na pismo z dnia 10.05(...) Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazownicy w Olsztynie informuje: 1. Przez teren planowanej inwestycji przebiegają sieci gazowe niskiego ciśnienia dla których wyznaczone są strefy kontrolowane określone w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26.04.20213 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. 2013 poz 640). 2. W okolicy inwestycji występują sieci gazowe niskiego i średniego ciśnienia wybudowane w różnych latach, dla których wyznaczone są strefy kontrolowane określone w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26.04.2013 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. 2013 poz 640).”</p> <p>8/ „W odpowiedzi na Państwa zapytanie o istnienie infrastruktury telekomunikacyjnej o znacznej uciążliwości należącej do Towerlink Sp. z o.o w rejonie ul. Kanta 10 w Olsztynie, informuję, że Towerlink posiada w przedmiotowym rejonie (promień 1km) – 3 czynne stacje bazowe telefonii komórkowej (BT43917, BT44457, BT43004) – instalacje antenowe na dachach budynków (nie są to wieże telekomunikacyjne). 4 lokalizacje są w fazie planowania , jednak nie jest dla żadnej rozpoczęty proces inwestycyjny i nie znajdują się w planach realizacyjnych na najbliższy rok.”</p> <p>9/ „W nawiązaniu do otrzymanego wniosku Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarządu Zlewni w Olsztynie informuje, iż na chwilę obecną w promieniu 1km od planowanej inwestycji nie realizuje, ani też nie planuje żadnych inwestycji.”</p>																	
<p>Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	<table border="1"> <tr> <td>Plan ogólny gminy</td> <td>Brak planu</td> </tr> <tr> <td>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego</td> <td>Brak planu</td> </tr> <tr> <td>Miejscowy plan odbudowy</td> <td>Nie dotyczy</td> </tr> <tr> <td>Inne<sup>4)</sup></td> <td></td> </tr> </table>	Plan ogólny gminy	Brak planu	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Brak planu	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy	Inne <sup>4)</sup>										
Plan ogólny gminy	Brak planu																	
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Brak planu																	
Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy																	
Inne <sup>4)</sup>																		
<p>Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	<table border="1"> <tr> <td>Przeznaczenie terenu</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Maksymalna intensywność zabudowy</td> <td>Brak planu</td> </tr> <tr> <td>Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy</td> <td>Brak planu</td> </tr> <tr> <td>Maksymalna powierzchnia zabudowy</td> <td>Brak planu</td> </tr> <tr> <td>Maksymalna wysokość zabudowy</td> <td>Brak planu</td> </tr> <tr> <td>Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej</td> <td>Brak planu</td> </tr> <tr> <td>Minimalna liczba miejsc do parkowania</td> <td>Brak planu</td> </tr> <tr> <td>Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu</td> <td>Brak planu</td> </tr> </table>	Przeznaczenie terenu		Maksymalna intensywność zabudowy	Brak planu	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak planu	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak planu	Maksymalna wysokość zabudowy	Brak planu	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak planu	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak planu	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Brak planu	
Przeznaczenie terenu																		
Maksymalna intensywność zabudowy	Brak planu																	
Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak planu																	
Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak planu																	
Maksymalna wysokość zabudowy	Brak planu																	
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak planu																	
Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak planu																	
Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Brak planu																	

	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak planu
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak planu
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak planu
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Brak planu
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Brak planu
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 <sup>5)</sup>	Przeznaczenie terenu	Brak planu w promieniu 100m od przedsięwzięcia
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak planu w promieniu 100m od przedsięwzięcia

<sup>1)</sup> Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

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

<sup>3)</sup> W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

<sup>4)</sup> Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach:

- 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
- 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
- 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
- 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
- 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 7) uznania zabytku za pomnik historii,
- 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
- 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

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

<sup>6)</sup> 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, cmentarz

	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak planu w promieniu 100m od przedsięwzięcia
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak planu w promieniu 100m od przedsięwzięcia
	Maksymalna wysokość zabudowy	Brak planu w promieniu 100m od przedsięwzięcia
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak planu w promieniu 100m od przedsięwzięcia
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak planu w promieniu 100m od przedsięwzięcia
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycje publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania inwestycji: zespół zabudowy i zagospodarowania terenu  Sposób zagospodarowania terenu:  Rozbiórka istniejącego budynku handlowo-usługowego i budowa zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z częścią handlowo-usługową, parkingiem podziemnym oraz niezbędną infrastrukturą
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu	Zabudowa mieszkaniowa z lokalami usługowymi na parterze i parkingiem podziemnym. Miejsca postojowe, drogi dojazdowe i chodniki.
	gabaryty	- szerokość elewacji frontowej (od strony ul. Kanta) w zakresie od 25,8 do 38,8m - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do poziomu attyki: do 20m - geometria dachu: dach płaski, kąt nachylenia połaci dachowej w zakresie do 12 stopni - powierzchnia sprzedaży dla lokali usługowych zlokalizowanych na parterach budynków do 2000m <sup>2</sup>
	forma architektoniczna	Nie określono
	usytuowanie linii zabudowy	Wskazano nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z załącznikiem do Decyzji nr I – 161/2022 o ustaleniu warunków zabudowy z dnia 27.10.2022 wydaną przez Prezydenta Olsztyna
	intensywność wykorzystania terenu	Wskazany wskaźnik zabudowy 0,38
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zgodnie z pismem Wydziału Środowiska, znak sprawy SD.6220.2.2017.MJ z dnia 27.02.2017 dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie jest konieczne uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak informacji

	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	„Z analizy stanu faktycznego i prawnego przeprowadzonego zgodnie z art. 53 ust. 3 pkt.2 stwierdzono, że dla terenu objętego wnioskiem nie zachodzi potrzeba określenia warunków w zakresie jw.”
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	„Żaden z przepisów odrębnych nie wprowadza zakazów lub ograniczeń w realizacji planowanego zamierzenia budowlanego”
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Obsługa komunikacyjna inwestycji -z drogi publicznej ul. Kanta</li> <li>-Wymagana liczba miejsc postojowych – dla projektowanego budynku należy zapewnić na działkach stanowiących własności inwestora 1,2 miejsca postojowego na każde mieszkanie oraz 20 miejsc postojowych na każde 1000m2 powierzchni handlowo usługowej. 30% wymaganych miejsc postojowych należy projektować jako ogólnodostępne rotacyjne zlokalizowane na terenie własnym (z czego 25% na powierzchni terenu przy projektowanym budynku, a pozostałe 5% w garażu podziemnym).</li> <li>-Obsługę komunikacyjną działki uzgodnić z Zarządem Dróg Zieleni i Transportu w Olsztynie</li> <li>- na etapie projektu budowlanego należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, sposobu wywozu i utylizacji.</li> </ul>
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Na etapie pozwolenia na budowę należy uzyskać od właściwych jednostek organizacyjnych, zależni od potrzeb, warunki przebudowy lub przyłączenia do stosownych sieci</li> <li>- W przypadku kolizji z istniejącym uzbrojeniem terenu projektowane rozwiązanie uzgodnić z dysponentami poszczególnych sieci i z właścicielami urządzeń.</li> <li>- Należy zachować normatywne odległości od istniejących sieci uzbrojenia terenu i obiektów.</li> <li>- W przypadku konieczności lokowania przewodów lub urządzeń, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, należy uzyskać odrębną decyzję o lokalizacji inwestycji celu publicznego.</li> <li>- Wystąpić do Wydziału Inwestycji Miejskich o wydanie warunków technicznych odprowadzenia wód opadowych. Kierowanie spływu wód opadowych na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione.</li> <li>- W przypadku kolizji inwestycji z istniejącym uzbrojeniem terenu projektowane rozwiązanie uzgodnić z właściwymi jednostkami organizacyjnymi.</li> </ul>
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	25%
	naziemna intensywność zabudowy	0,38
	wysokość zabudowy	20 m
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym <sup>6)</sup> , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	<p>UCHWAŁA NR V/45/03</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- W kierunku południowo-zachodnim od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna MN – funkcja podstawowa – zabudowa jednorodzinna</li> </ul> <p>UCHWAŁA NR XLVI/614/05</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- W kierunku południowym od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna MS: przeznaczenie - tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego</li> <li>- W kierunku południowym od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna MN: przeznaczenie - tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego ew. wielorodzinnego</li> <li>- W kierunku południowym od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna UO: przeznaczenie – usługi oświatowe</li> <li>- W kierunku południowym od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna U: przeznaczenie – tereny usług</li> <li>- W kierunku południowym od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna MNj: przeznaczenie – tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego</li> <li>- W kierunku południowym od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna UH: przeznaczenie – tereny usług centrotwórczych;</li> <li>- W kierunku południowym od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna KS: przeznaczenie – tereny parkingów i garaży;</li> <li>- W kierunku południowym od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna EE: przeznaczenie – teren GPZ;</li> </ul> <p>UCHWAŁA NR VII/61/11</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- w kierunku północno-wschodnim od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna UH: przeznaczenie – tereny zabudowy usługowo-handlowej</li> <li>- w kierunku północno-wschodnim od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna U: przeznaczenie – teren zabudowy usługowej – usługi opieki długoterminowej i zdrowotnej;</li> <li>- w kierunku północno-wschodnim od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna UP: przeznaczenie: usługi publiczne- przedszkole</li> </ul> <p>UCHWAŁA NR XI/119/07</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- w kierunku północno-wschodnim od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna ZKE - przeznaczenie– zieleń krajobrazowo-ekologiczna</li> </ul> <p>UCHWAŁA NR XXIV/349/16</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- w kierunku północnym od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna MW/U – przeznaczenie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną z usługami;</li> <li>- w kierunku północnym od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna UO – przeznaczenie usługi oświaty i wychowania;</li> <li>- w kierunku północnym od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna UC – przeznaczenie zabudowa handlowo-usługowa</li> </ul> <p>UCHWAŁA NR XXXIV/571/17</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- w kierunku północnym od terenu przedsięwzięcia jednostka</li> </ul>

	<p>planistyczna MW – przeznaczenie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- w kierunku północnym od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna UO – przeznaczenie zabudowa handlowo-usługowa;</li> <li>- w kierunku północnym od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna ZP – przeznaczenie zieleni parkowa</li> </ul> <p>UCHWAŁA NR XLII/806/17</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- w kierunku północnym od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna MWU – przeznaczenie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami;</li> <li>- w kierunku północnym od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna UC – przeznaczenie tereny wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;</li> <li>- w kierunku północnym od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna U – przeznaczenie tereny zabudowy usługowej;</li> <li>- w kierunku północnym od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna MN/U – przeznaczenie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</li> </ul> <p>UCHWAŁA NR X/159/19</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- w kierunku południowym od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna UP – przeznaczenie teren usług publicznych;</li> <li>- w kierunku południowym od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna UO/US – przeznaczenie teren usług oświaty/sportu i rekreacji</li> </ul> <p>UCHWAŁA NR XXXV/601/21</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- w kierunku północno-wschodnim od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna MW/U – przeznaczenie tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;</li> <li>- w kierunku północno-wschodnim od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna U/MN – przeznaczenie tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej;</li> </ul>
decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie stwierdzono
decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Nie stwierdzono

uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie stwierdzono
miejscowych planach odbudowy	Nie stwierdzono
mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak mapy zagrożenia powodziowego dla terenu przedsięwzięcia
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	Porozumienie na budowę odcinka północnej jedni drogi 18KDZ-trasy NDP od ul. Jarockiej do zjazdu na działkę 126-3/18 wraz z przebudową ul. Jarockiej.
decyzja o ustaleniu lokalizacji lini kolejowej	Brak informacji
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak informacji
decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak informacji
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak informacji
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak informacji
decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak informacji
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak informacji
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak informacji
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak informacji
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak informacji
Inne decyzje o ustaleniu lokalizacji celu publicznego	- Decyzja nr 1cp-32/2023 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegająca na „przebudowie elektroenergetycznej sieci niskiego napięcia 0,4 kV przy ul. Jarockiej i Okólnej na działkach nr 209, 196, 198/2, 195, 187, 194, 193, 192, 191, 190, 189, 188, 1/14, 33/10, 128, 107/7, 106/3, 106/1, 105/1, 104/1, 103, 102, 73/16, 73/15, 1/10, 198/1 w obrębie geodezyjnym 126”

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU

Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr II-82/2024 z dnia 28.03.2024 wydana przez Prezydenta Olsztyna Decyzja nr II-313/2024 o przeniesieniu decyzji o pozwoleniu na budowę z dnia 14.11.2024 wydana przez Prezydenta Olsztyna	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na budowę	Decyzja nr II-82/2024 z dnia 28.03.2024 wydana przez Prezydenta Olsztyna – uprawomocniona 12.06.2024 Decyzja nr II-313/2024 o przeniesieniu decyzji o pozwoleniu na budowę z dnia 14.11.2024 wydana przez Prezydenta Olsztyna – uprawomocniona 05.12.2024	

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 2021r. poz. 2351, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Planowany termin rozpoczęcia robót budowlanych – 19.11.2024 Planowany termin zakończenia robót budowlanych – 20.07.2026 Planowany termin uzyskania PNU – 20.08.2026 Planowane przekazanie lokali mieszkalnych nabywcom – IV KWARTAŁ 2026	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków: 1	
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Nie dotyczy
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa lokalu liczona zgodnie z normą PN-ISO 9836:2015-12.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego Środki ochrony nabywców	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Planowany Warmińsko – Mazurski Bank Spółdzielczy w Piszcu
	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	TAK
Środki ochrony nabywców	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny <sup>7)</sup>	0,45 %
	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	NIE

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<p>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy należy do Dewelopera i służy gromadzeniu pieniędzy wpłacanych przez Nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej.</p> <p>Każdorazowa wypłata części środków z rachunku następuje po stwierdzeniu przez Bank zakończenia realizacji danego etapu prac budowlanych przez Dewelopera. Deweloper ma prawo dysponować środkami wpłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wyłącznie na cele realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest rachunek.</p> <p>Koszty prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego ponosi Deweloper.</p> <p>Środki z ostatniej transzy wpłaconej przez Nabywcę na rzecz Dewelopera są wypłacane przez Bank po dostarczeniu aktu przenoszącego własność na Nabywcę.</p>	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków Nabywcy	Warmińsko – Mazurski Bank Spółdzielczy w Piszcu	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<p><b>ETAP 1 - od 01.11.2024 r. do 30.11.2024 r. – 10 %</b> Projekt architektoniczno-budowlany, zakup gruntu – 100%</p> <p><b>ETAP 2 - od 01.12.2024 r. do 28.02.2025 r. – 10%</b> Roboty rozbiórkowe – 90% Roboty ziemne – 65% Fundamenty – 10%</p> <p><b>ETAP 3 - od 01.03.2025 r. do 31.08.2025 r. – 10 %</b> Roboty rozbiórkowe – 90% Roboty ziemne – 95% Fundamenty – 98% Konstrukcja kondygnacji -1 – 80%</p> <p><b>ETAP 4 - od 01.09.2025 r. do 31.10.2025 r. – 10 %</b> Roboty rozbiórkowe – 90% Roboty ziemne – 98% Konstrukcja kondygnacji -1, izolacje – 100% Konstrukcja kondygnacji 0 – 98% Instalacje sanitarne – 1% Instalacja elektryczna i teletechniczna -3%</p> <p><b>ETAP 5 - od 01.11.2025 r. do 31.12.2025 r. – 10 %</b></p>	

	<p>Roboty rozbiórkowe – 90%  Roboty ziemne - 98%  Konstrukcja kondygnacji 0 – 100%  Konstrukcja kondygnacji +1 – 98%  Konstrukcja kondygnacji +2 – 98%  Konstrukcja kondygnacji +3 – 98%  Dach, izolacja stropu patio - 10%  Instalacje sanitarne – 1%  Instalacje elektryczne i teletechniczne – 3%</p> <p><b>ETAP 6 - od 01.01.2026 r. do 28.02.2026 r. – 10 %</b>  Roboty rozbiórkowe – 90%  Roboty ziemne – 98%  Konstrukcja kondygnacji +1 – 100%  Konstrukcja kondygnacji +2 – 100%  Konstrukcja kondygnacji +3 – 100%  Konstrukcja kondygnacji +4 – 98%  Konstrukcja kondygnacji +5 – 98%  Dach, izolacja stropu patio – 10%  Ściany działowe – 30%  Okna i fasady – 15%  Instalacje sanitarne – 11%  Instalacje elektryczne i teletechniczne - 11%</p> <p><b>ETAP 7 - od 01.03.2026 r. do 30.04.2026 r. – 10 %</b>  Roboty rozbiórkowe – 90%  Roboty ziemne – 98%  Konstrukcja kondygnacji +4 – 100%  Konstrukcja kondygnacji +5 – 100%  Dach, izolacja stropu patio – 35%  Elewacje – 5%  Ściany działowe – 98%  Tynki wewnętrzne – 4%  Okna i fasady – 67%  Instalacje sanitarne – 45%  Instalacje elektryczne i teletechniczne – 46%</p> <p><b>ETAP 8 – od 01.05.2026 r. do 31.05.2026 r. – 10 %</b>  Roboty rozbiórkowe – 90%  Roboty ziemne – 100%  Dach, izolacja stropu patio – 85%  Elewacje – 40%  Podłóża i posadzki – 3%  Ściany działowe – 98%  Tynki wewnętrzne – 43%  Okna i fasady – 93%  Instalacje sanitarne – 71%  Instalacje elektryczne i teletechniczne -72%</p> <p><b>ETAP 9 - od 01.06.2026 r. do 31.07.2026 r. – 10 %</b>  Roboty rozbiórkowe – 97%  Dach, izolacja stropu patio – 95%  Elewacje – 97%  Podłóża i posadzki – 32%  Ściany działowe – 100%  Tynki wewnętrzne – 97%  Okna i fasady – 95%  Instalacje sanitarne – 95%  Instalacje elektryczne i teletechniczne – 96%  Sieci zewn. i przyłącza – 77%  Prace drogowe, chodniki, parkingi, zieleń – 75%  Stolarka drzwiowa, bramy – 62%</p> <p><b>ETAP 10 - od 01.08.2026 r. do 20.08.2026 r. – 10 %</b>  Roboty rozbiórkowe – 100%  Dach, izolacja stropu patio – 100%  Elewacje – 100%  Podłóża i posadzki – 100%  Ściany działowe – 100%  Tynki wewnętrzne – 100%  Okna i fasady – 100%  Instalacje sanitarne – 100%  Instalacje elektryczne i teletechniczne – 100%  Sieci zewn. i przyłącza – 100%  Prace drogowe, chodniki, parkingi, zieleń – 100%  Stolarka drzwiowa, bramy - 100%</p>
<p>Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji</p>	<p>Cena może ulec zmianie na zasadach szczegółowo opisanych w umowie deweloperskiej, wyłącznie w poniższych przypadkach:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>różnic pomiędzy powierzchnią lokalu/komórki określoną w umowie deweloperskiej a powierzchnią określoną na podstawie obmiaru powykonawczego</li> <li>zmianą stawek podatku VAT</li> </ol>
<p><b>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</b></p>	
<p>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</p>	<p>Art. 43.  1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5:  1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36;  2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2;  3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;  4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;  5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;  6) w przypadku nie przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa</p>

- w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie wynikającym z tych umów;
- 7) w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1;
  - 8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2;
  - 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie;
  - 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11;
  - 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15;
  - 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.
2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1–5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.
  3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.
  4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3.
  5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.
  6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1.
  7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.
  8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.
- Art. 44.**
1. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, za zapłatą oznaczonej sumy.
  2. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.
  3. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5.
  4. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), zwanego dalej „Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym”, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.
- Art. 45.**
1. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.
  2. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2.

## 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 dowłócznego 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, 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

<sup>7)</sup> Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszem Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177 oraz z 2023 r. poz. 1114) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszem Gwarancyjnym.

\* Niepotrzebne skreślić.

### III. 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, 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 jednorodzinny 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.

#### IV. Informacja:

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

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku Banku Ochrony Środowiska S.A.,
- 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 lub kasy, 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 lub kasy,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych.

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 2022 r. poz. 2324, 2339, 2640 i 2707 oraz z 2023 r. poz. 180, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843).

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

## CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	PLN
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	m2
Cena m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	PLN
Cena m2 powierzchni użytkowej komórki	PLN

lokatorskiej		
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 albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	6 kondygnacji nadziemnych, 1 kondygnacja podziemna
	Technologia wykonania	Konstrukcja części podziemnej budynku żelbetowa. Stropy prefabrykowane typu Filigran lub żelbetowe. Konstrukcja części nadziemnej żelbetowa i murowana. Posadowienie bezpośrednie na ławach i stopach fundamentowych. Balkony i loggie żelbetowe, zespolone. Schody żelbetowe prefabrykowane lub żelbetowe. Ściany działowe z bloczków grubości 8 i 12 cm.
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i na terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Części wspólne budynku: klatki schodowe i korytarze – posadzki z gresu, Ściany tynkowane i malowane, Winda, balustrady i pochwytty ze stali nierdzewnej. Parapety wewnętrzne z konglomeratu.  Teren zewnętrzny budynku: Chodniki, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe utwardzone. Uporządkowana zieleń  Zgodnie z załącznikiem nr 4 do Prospektu
	Liczba lokali w budynku	95 lokali mieszkalnych, lokale usługowe w poziomie parteru
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	125 miejsc garażowych, 39 miejsc postojowych naziemnych, w tym część przysługująca dla lokali usługowych to 40 miejsc postojowych
	Dostępne media w budynku	Woda – z sieci miejskiej; Kanalizacja – do sieci miejskiej; Centralne ogrzewanie i ciepła woda użytkowa – z sieci miejskiej Energia – z sieci Energa Operator; Telewizja naziemna, internet.
	Dostęp do drogi publicznej	Dostęp do ul. Kanta
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	NUMER LOKALU KLATKA PIETRO NR KONDYGNACJI	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	LOKAL MIESZKALNY NR ... O PROJEKTOWANEJ POWIERZCHNI ...M2 SKŁADAJĄCY SIĘ Z: ... KOMÓRKA LOKATORSKA O TYMCZASOWYM NR ... O PROJEKTOWANEJ POWIERZCHNI ...M2 MIEJSCE POSTOJOWE OZNACZONE NR ... W HALI GARAŻOWEJ POD BUDYNKIEM NA POZIOMIE -1  Standard wg załącznika nr 4	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego		
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego		
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym		
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego		
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego		

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

#### Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
4. Standard deweloperski wykończenia lokali mieszkalnych i części wspólnych