Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

09.07.2025 roku

PROSPEKT INFORMACYJNY

Dla zadania inwestycyjnego pod nazwą „BOLSZEWO NAGIETKOWA Etap V „

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	**Danuta Gębarowska, prowadząca działalność gospodarczą pod firmą „ORLEX" Danuta Gębarowska** Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)	
Adres	**84-200 Wejherowo ul. Świętego Jana 7A** Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych	
Numer NIP i REGON	NIP, o ile został nadany **588-187-67-16**	REGON, o ile taki posiada **191856974**
Numer telefonu	**58-778-24-00**	
Adres poczty elektronicznej	**biuro@orlex.pl**	
Numer faksu	**BRAK**	
Adres strony internetowej dewelopera	**www.orlex.pl**	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	**Wejherowo ul. Gniewowska 11**
Data rozpoczęcia	**01.04.2014 roku**
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	**02.07.2015 roku**
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	**Gościcino ; ul. Morelowa 3; 5; 7; 9.**
Data rozpoczęcia	**21.06.2021 roku**
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	**23.01.2024 roku**
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	**Bolszewo ul. Wspólna 40; 42; 44; 46; 48; 50; 52; 54; 56; 58; 60; 62; 64; 66; 68; 70; 72; 74; 76; 78; 80; 82; 84; 86; 88; 90; 92; 94; 96; 96; 98; 100; 102; 104; 106; 108; 110.**

Data rozpoczęcia	**24.02.2020 roku**
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	**25.03.2025 roku**

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	**NIE**

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I ZADANIA INWESTYCYJNEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego[1]	**84-239 Bolszewo, ul. Nagietkowa 38, dz. nr 600/182 .**	
Nr księgi wieczystej	**GD1W/00151348/1**	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	**BRAK**	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości[2]	**NIE DOTYCZY**	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia[3]	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości) **BRAK**	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miejscowy plan odbudowy Inne[4]	Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji **UCHWAŁA NR XLVI/536/2018 RADY GMINY WEJHEROWO z dnia 29 sierpnia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Bolszewo „Osiedle za rzeką" w Gminie Wejherowo (Dziennik Urzędowy Województwa**

[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.
[4] 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.

		Pomorskiego z dnia 16 października 2018r., poz. 3887).
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	**35-MN, MW,U - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.**
	Maksymalna intensywność zabudowy	**1,15**
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	**Nie dotyczy**
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	**nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,**
	Maksymalna wysokość zabudowy	
	- wolnostojącej gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 5 m, **- pozostałej zabudowy - nie więcej niż 14 m. Na terenie oznaczonym jako 35-MN,MW,U, dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy do 18 m dla dominanty o maksymalnej powierzchni zabudowy 300 m²**	
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	**nie mmiej niż 30% powierzchni działki budowlanej**
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	
	1) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych: **a) 2mp na 1 mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej,** **b) 1mp na 1 mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej,** **c) 1mp na 1 pokój gościnny w obiektach hotelowych i pensjonatowych,** **d) dla usług handlu:** **- obiekty o powierzchni sprzedaży do 40 m²: minimum 1 mp,** **- pozostałe: minimum 1 mp na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni sprzedaży oraz minimum 1 mp na 10 zatrudnionych,** **e) dla usług gastronomi (restauracje, kawiarnie, bary, itp.): minimum 2 mp na 10 miejsc konsumpcyjnych oraz minimum 1 mp na 10 zatrudnionych,** **f) dla usług kultury, zdrowia i opieki społecznej, biura, gabinety, kancelarie, pracownie, urzędy, poczty, banki, przychodnie, rzemiosło usługowe: minimum 2 mp na każde rozpoczęte 80 m² powierzchni użytkowej,** **g) kościoły, kaplice, domy parafialne, domy kultury: minimum 1 mp na każde rozpoczęte 100 m²** **powierzchni użytkowej,** **h) szkoły podstawowe i gimnazja: minimum 1 mp na pomieszczenie do nauczania,** **i) przedszkola, świetlice: minimum 2 mp na oddział,** **j) hurtownie, magazyny nie prowadzące handlu detalicznego: minimum 0,5 mp na 1000 m² pow. składowej oraz minimum 1 mp na 10 zatrudnionych,** **k) zakłady produkcyjne, produkcyjno-usługowe: minimum 2 mp na 10 zatrudnionych,** **l) baseny pływackie, siłownie, inne obiekty sportu i rekreacji: minimum 1 mp na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej oraz minimum 1 mp na 10 zatrudnionych;** **m) korty tenisowe (bez miejsc dla widzów): minimum 2 mp na kort,** **n) dla posiadaczy kart parkingowych - 1 miejsce postojowe na 1 budynek usługowy oraz 0 miejsc** **postojowych dla pozostałych obiektów;**	

2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku, **o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;**	
Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	
1. Na obszarze objętym planem występują formy prawnej ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2018 r. poz. 142, 10, 650) tj. pomniki **przyrody nr 120 i 263 (dąb pułkowy), oznaczone graficznie na załączniku nr 1 do uchwały o planie zagospodarowania przestrzennego. Zagospodarowanie w sąsiedztwie pomnika, zgodnie z przepisami odrębnymi.** **2. Należy zachować istniejące wody śródlądowe, w tym oczka wodne, bezodpływowe zagłębienia terenu, cenne zbiorowiska roślinne, zieleń wysoką oraz szpalery drzew wzdłuż istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych, z dopuszczeniem niezbędnej wycinki służącej prawidłowej realizacji ustaleń planu w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury. Ewentualną wycinkę drzew powinno przeprowadzać się poza okresem lęgowym ptaków (tj. poza okresem od 1 marca do 15 października).** **3. Istniejące rowy melioracyjne odwadniające tereny objęte opracowaniem planu należy zachować; dopuszcza się ich skanalizowanie (za wyjątkiem rowu istniejącego na terenie 36-Z,US/ZZ). Dla rowów przecinających projektowany układ drogowy należy zapewnić swobodny przepływ wód, zgodnie z obowiązującymi przepisami.** **4. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na obszarze objętym planem ustala się:** **1) zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami;** **2) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji.** **5. Dla całego obszaru należy przyjąć poziom hałasu w środowisku, jak w przepisach odrębnych. W przypadku wystąpienia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska, na terenach wymagających ochrony akustycznej ustala się zastosowanie środków ograniczających hałas, co najmniej do poziomów dopuszczalnych np. poprzez nasadzenie pasa zieleni o charakterze izolacyjnym lub zastosowanie sztucznych ekranów akustycznych z możliwością obsadzenia ich zielenią.** **6. Ustala się obowiązek zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody. Realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych.**	
Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	**NIE DOTYCZY**

Warunki ochrony dziedzictwa kulturo-wego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
1. Na obszarze objętym planem występują obiekty zabytkowe, podlegające ochronie konserwatorskiej, oznaczone na rysunku planu, jako: **1) obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone graficznie na rysunku planu:** **a) szkoła, ul. Szkolna 11 (teren 15-UO),** **b) budynek gospodarczy, ul. Szkolna 11 (teren 15-UO),** **c) budynek mieszkalny, ul. Wodna 6 (teren 20-MN),** **d) dwór, ul. Zamostna 6 (teren 22-ZP,MN,U);** **2) obiekty historyczne współtworzące klimat zabudowy, oznaczone graficznie na rysunku planu:** **a) budynek mieszkalny, ul. Szkolna 27 (teren 11-MN,MW,U),** **b) budynek mieszkalny, ul. Szkolna 29 (teren 11-MN,MW,U),** **c) budynek mieszkalny, ul. Szkolna 31 (teren 11-MN,MW,U),** **d) budynek mieszkalny w zespole dworskim, ul. Zamostna 8 (teren 24-MN,U),** **e) budynek gospodarczy w zespole dworskim, ul. Zamostna 8 (teren 24-MN,U).** **2. Dla obiektów wyróżnionych w ust. 1 pkt 1 oraz obiektu w ust. 1 pkt 2 lit. d i oznaczonych graficznie na rysunku planu ustala się następujący zakres i zasady ochrony:** **1) ochronie poddaje się: historyczną bryłę budynku, historyczny kształt dachu, historyczną dyspozycję ścian, historyczne formy i detale architektoniczne (w tym wielkość i kształt otworów okiennych oraz podziały stolarki okiennej i drzwiowej), historyczne materiały budowlane i historyczną kolorystykę;** **2) działania w obrębie w/w elementów chronionych należy prowadzić, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami (nie dotyczy obiektu wymienionego w ust. 1 pkt 2 lit. d).** **3. Dla obiektów wyróżnionych w ust. 1 pkt 2 lit. a, b, c i e i oznaczonych graficznie na rysunku planu, ustala się następujący zakres i zasady ochrony:** **1) ochronie poddaje się historyczne proporcje bryły i kształt dachu;** **2) nową zabudowę należy dostosować w zakresie charakteru oraz detalu architektonicznego do tradycji budowlanej regionu.** **4. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Bolszewo wraz z zespołem dworsko-parkowym i folwarkiem, w granicach którego ochronie podlega: historyczny układ drożny, historyczna zabudowa i historyczne zasady jej kształtowania, historyczna kompozycja parku, historyczny przebieg ścieżek, zachowany starodrzew i inne elementy historycznego zagospodarowania.** **5. Część obszaru objętego planem znajduje się w strefie ochrony ekspozycji zespołów: ruralistycznego i podworskiego, której granice zostały oznaczone na rysunku planu. Zasady zagospodarowania terenów położonych w granicach strefy, służące ochronie ekspozycji zespołów: ruralistycznego wsi Bolszewo i podworskiego, zostały zawarte w ustaleniach szczegółowych.**	
Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	**a) tereny położone są na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP - 110, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 15 uchwały,**

		b) tereny 33-MN,MW,U ,34-MN,MW,U i część terenu 35-MN,MW,U znajdują się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołów: ruralistycznego i podworskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 5 uchwały, **c) przez tereny przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV wraz z pasem ograniczeń, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 2 uchwały,** **d) przez tereny 34-MN,MW,U ,35-MN,MW,U przebiega rów odwadniający, obowiązuje zachowanie funkcji odwadniającej z dopuszczeniem skanalizowania rowu również w innej linii przebiegu,** **e) na terenie 35-MN,MW,U obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejących szpalerów drzew, oznaczonych graficznie na rysunku planu**
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	**a) dojazd do terenu: z drogi publicznej oznaczonej jako 04-KDD,** **b) zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust. 6 uchwały o planie.**
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	

	1) na całym obszarze objętym planem lokalizację infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących dopuszcza się: a) w liniach rozgraniczających dróg, b) w pasach określonych liniami rozgraniczającymi ulic, dojazdów oraz ciągów pieszych, pieszo-jezdnych i pieszo-rowerowych, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu, c) na każdym terenie dopuszcza się lokalizację sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej, przy czym na terenach lasu oznaczonego jako ZL wyłącznie taką infrastrukturę techniczną, która nie wymaga zmiany przeznaczenia terenu (np. wycinki drzew); 2) dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi; 3) właściciele działek, przez które przechodzą istniejące urządzenia infrastruktury technicznej, zobowiązani są do umożliwienia stałego dostępu do tych urządzeń służbom technicznym, celem prowadzenia ich konserwacji w niezbędnym zakresie; 4) zaleca się wyprzedzająco lub równolegle z realizacją obiektów kubaturowych, budowę sieci uzbrojenia terenu. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury: 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę: a) obowiązuje zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy poprzez rozbudowę istniejącego systemu wodociągowego, b) w przypadku realizacji budownictwa mieszkaniowego należy zapewnić źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach, co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw, zgodnie z przepisami odrębnymi; 2) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych: a) obowiązuje zaopatrzenie istniejącej i projektowanej zabudowy w system kanalizacji sanitarnej poprzez rozbudowę istniejącego systemu, b) na całym obszarze planu dopuszcza się wydzielenie działek pod przepompownie ścieków, wyznaczonych na etapie realizacji i modernizacji istniejącej i nowoprojektowanej sieci; 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych: a) z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych odprowadzenie do odbiornika (tj. rowu, gruntu, zbiornika lub kanalizacji deszczowej, itp.) zgodnie z przepisami odrębnymi, b) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości, c) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej, d) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby na analizowanym terenie, a także na terenach przyległych nie naruszyć stosunków gruntowo wodnych, e) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych, f) dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych na terenie działki objętej inwestycją, g) dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych, h) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego ich wykorzystania np. do prac porządkowych, pielęgnacyjnych czy nawodnienia zieleni, 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: a) z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia, b) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym terenie opracowania, c) nowoprojektowane sieci nn i SN należy realizować, jako sieci kablowe, w liniach rozgraniczających dróg oraz po innych trasach,

	w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów; w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę sieci napowietrznych, d) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych; **5) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną: z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł;** **6) w zakresie zaopatrzenia w gaz: a) z sieci gazowej, b) w przypadku wykonania sieci gazowej, zagospodarowanie terenu w strefie ochronnej sieci gazowej należy realizować, zgodnie z przepisami odrębnymi;** **7) w zakresie utylizacji odpadów stałych: a) po segregacji wywóz na składowisko odpadów za pośrednictwem specjalistycznych jednostek, zgodnie ze stosownymi uchwałami Rady Gminy Wejherowo, b) gospodarka odpadami musi być zgodna z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2018 r. poz. 992 z późn. zm.);** **8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej: uzbrojenie w usługi telekomunikacyjne w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.**	
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	
	04-KDD - Tereny dróg publicznych klasy D – dojazdowa **1.M,U - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej** **3.M,U - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej** **28-MN,MW,U - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej** **29-MN,MW,U - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej** **30-MN,MW,U - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej** **31-MN,MW,U - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej** **33-MN,MW,U -Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej**	
	Maksymalna intensywność zabudowy	**04-KDD – nie dotyczy,** **1.M,U - minimalna: 0, maksymalna: 0,8;** **3.M,U - minimalna: 0, maksymalna: 1,15;** **28-MN,MW,U; 29-MN,MW,U; 30-MN,MW,U - minimalny 0, maksymalny 0,80,** **31-MN,MW,U - minimalny 0, maksymalny 0,80,** **34-MN,MW,U -minimalny 0, maksymalny 1,15,**
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	**Nie dotyczy**
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	**04-KDD – nie dotyczy,** **1.M,U -30%**

[5] W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu".

		3.M,U -30% **28-MN,MW,U; 29-MN,MW,U; 30-MN,MW,U -nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,** **31-MN,MW,U - nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,** **34-MN,MW,U - nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,**
	Maksymalna wysokość zabudowy	**04-KDD – nie dotyczy,** **1.M,U -a) dla wolnostojących: garaży, budynków gospodarczych – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 5m,** **b) dla pozostałych – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 12m;** **3.M,U - minimalna: nie ustala się, maksymalna: 14m; dopuszcza się dla dominanty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50m2 maksymalną wysokość zabudowy: 18m;** **28-MN,MW,U; 29-MN,MW,U; 30-MN,MW,U - - mieszkaniowej i usługowej - nie więcej niż 12,00 m,** **- wolnostojącej gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 5 m,** **31-MN,MW,U- mieszkaniowej i usługowej - nie więcej niż 12,00 m,** **- wolnostojącej gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 5 m,** **34-MN,MW,U - wolnostojącej gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 5 m,** **- pozostałej zabudowy - nie więcej niż 14 m. Na terenie oznaczonym jako 35-MN,MW,U, dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy do 18 m dla dominanty o maksymalnej powierzchni zabudowy 300 m²,**
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	**04-KDD – nie dotyczy,** **1.M,U -30%** **3.M,U - 30%** **28-MN,MW,U; 29-MN,MW,U; 30-MN,MW,U - nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,** **31-MN,MW,U -nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,** **34-MN,MW,U - nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,**

	Minimalna liczba miejsc do parkowania	**04-KDD – dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz miejsc postojowych,** **1.M,U - zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 4 uchwały;** **3.M,U - zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 4 uchwały;** **28-MN,MW,U; 29-MN,MW,U; 30-MN,MW,U - zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust. 6 uchwały;** **31-MN,MW,U - zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust. 6 uchwały;** **34-MN,MW,U - zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust. 6 uchwały o planie**
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu **NIE DOTYCZY**	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu **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 podstawie przepisów odrębnych	**NIE DOTYCZY**
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	**NIE DOTYCZY**
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	**NIE DOTYCZY**
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	**NIE DOTYCZY**

	nadziemna intensywność zabudowy	**NIE DOTYCZY**
	wysokość zabudowy	**NIE DOTYCZY**
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[6], zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	**NIE DOTYCZY**
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	**NIE DOTYCZY**
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	**NIE DOTYCZY**
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	**NIE DOTYCZY**
	miejscowych planach odbudowy	**NIE DOTYCZY**
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	**NIE DOTYCZY**
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	**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**
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	**NIE DOTYCZY**

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	~~nie~~*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	~~nie~~*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	~~tak~~*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	**AB.6740.3.53.2022.5 wydana przez Starostę Wejherowskiego 27.07.2022 roku.**	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	**BRAK**	

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

* Niepotrzebne skreślić (kliknąć dwukrotnie na tekst).

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 2021 r. 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	**ROZPOCZĘCIE: 20.07.2023 R.** **ZAKOŃCZENIE 30.06.2026 R.**	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	**1**
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	**MIN. 14,5M**
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	**W świetle wykończonych ścian przez dewelopera, bez wliczania wnęk drzwiowych, okiennych itp... W pomieszczeniach o stropach pochyłych, powierzchni części pomieszczeń o wys. do 1,4m nie wlicza się, od 1,4 do 2,2 w 50%,a pow. 2,2m wysokości w 100%. Mierzone po podłodze. Z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku. Zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022-07 „Właściwości użytkowe w budownictwie – określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych" .**	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	**ŚRODKI WŁASNE - 100%**
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	**NIE DOTYCZY**
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunekpowierniczy*	~~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	**zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym, o którym mowa wyżej, są następujące: -----** **- NABYWCA dokonuje wpłat na Rachunek pomocniczy zgodnie z postępem realizacji zadania inwestycyjnego, przy czym wysokość wpłat jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów zadania inwestycyjnego; NABYWCA dokonuje wpłat na Rachunek Pomocniczy po zakończeniu danego etapu zadania inwestycyjnego, Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu zadania inwestycyjnego. ----------** **- Bank/Kasa ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego NABYWCY, i na jego żądanie podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu Umowy, której stroną jest NABYWCA, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat,----------** **- DEWELOPER ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania zadania inwestycyjnego, dla którego prowadzony jest ten rachunek,----------** **- Bank/Kasa wypłaca DEWELOPEROWI środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym nie wcześniej niż po 30 (trzydziestu) dniach od dnia zawarcia Umowy i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji**	

* Niepotrzebne skreślić.

[7] Zgodnie z art. 48 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 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 Funduszu Gwarancyjnym.

zadania inwestycyjnego, w kwocie stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie oraz ceny lokalu mieszkalnego; stwierdzenie zakończenia danego etapu realizacji zadania inwestycyjnego dokonywane jest przez Bank/Kasę w trybie kontroli, o której mowa w art. 17 Ustawy, ----------
- w przypadku zakończenia ostatniego etapu zadania inwestycyjnego określonego w harmonogramie, Bank/Kasa wypłaca DEWELOPEROWI pozostałe na otwartym mieszkaniowym 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 NABYWCA wyraził zgodę,----------
- w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez jedną ze stron na zasadach określonych w § 7 umowy deweloperskiej, Bank/Kasa 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.; Bank/Kasa wypłaca NABYWCY przypadające mu środki pieniężne w nominalnej wysokości niezwłocznie po odstąpieniu od Umowy przez syndyka na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku - Prawo upadłościowe lub przez zarządcę w trybie art. 298 ustawy z dnia 15 maja 2015 roku - Prawo restrukturyzacyjne;----------
----
- w przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na zasadach określonych w § 7 umowy deweloperskiej , strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez NABYWCĘ na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym; Bank/Kasa wypłaca zgromadzone środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa wyżej oraz dokumentów wymienionych w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.,----------
---------- koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają DEWELOPERA,----------
---------- - prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie Bankowi/Kasie i tylko z ważnych powodów, przy czym termin wypowiedzenia umowy wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem, że termin ten ulega skróceniu w przypadku, gdy przed jego upływem DEWELOPER zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem/inną kasą; Bank/Kasa poinformuje NABYWCĘ na papierze lub innym trwałym nośniku w terminie, w którym wypowiedział umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia.----------
3. DEWELOPER oświadcza, że w przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego DEWELOPER niezwłocznie zawrze z innym bankiem/inną kasą umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez Bank/Kasę, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy będzie prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana. ----------
Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym zostaną niezwłocznie przekazane przez Bank/Kasę, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez DEWELOPERA w innym banku/innej kasie, po przedstawieniu przez DEWELOPERA oświadczenia z tego banku/kasy potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy.----------
W przypadku gdy DEWELOPER nie przedstawi oświadczenia banku/kasy, o którym mowa powyżej, w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, Bank/Kasa niezwłocznie zwróci NABYWCY środki znajdujące się na tym rachunku.----------
DEWELOPER w terminie 10 (dziesięciu) dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego w trybie, o którym mowa powyżej, poinformuje NABYWCĘ na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie.----------
NABYWCA może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu wykonania przez DEWELOPERA obowiązku, o którym mowa powyżej.----------

	4. DEWELOPER w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a lub b ustawy z dnia 10 czerwca 2016 roku o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (t.j. Dz.U. Z 2022r., poz. 2253 ze zm.7) wobec banku/kasy prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy dla zadania inwestycyjnego zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem/kasą.---------- **W przypadku zawarcia z innym bankiem/kasą umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego DEWELOPER w terminie 10 dni od dnia zawarcia tej umowy poinformuje NABYWCĘ na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i przekaże mu oświadczenie banku/kasy potwierdzające, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy.----------** **5. W czasie obowiązywania umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wyżej opisanej oraz w okresie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia wypowiedzenia tej umowy, umowa o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego nie może ulec zmianie bez zgody NABYWCY, z wyjątkiem oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na rachunku, z tym że sposób ustalania wysokości oprocentowania określony jest w tej umowie.----------**
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	**KASZUBSKI BANK SPÓŁDZIELCZY**
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	**ETAP I - stan zerowy 25% kosztów 31.12.2024 roku obejmujący : zakup działki, projekt budowlany, przygotowanie terenu, płyta fundamentowa;** **ETAP II - stan surowy otwarty 25% kosztów 31.05.2025 roku obejmujący: ściany zewnętrzne budynku, stropy, schody, konstrukcja dachu bez pokrycia;** **ETAP III- stan surowy zamknięty 25% kosztów 31.08.2025 roku obejmujący: wykonanie elewacji bez tynków zewnętrznych, zakończenie pokrycia dachu, okna;** **ETAP IV - 15% kosztów do 31.12.2025 roku , obejmujący: tynki zewnętrzne, ścianki działowe, instalacje sanitarne wewnętrzne wod - kan, tynki wewnętrzne,** **ETAP V - 10% kosztów do 30.06.2026 roku, obejmujący: wylewki, instalacje sanitarne c. o., montaż drzwi wejściowych do mieszkań, instalacje elektryczne, infrastruktura zewnętrzna.**
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	**1. Cenę nabycia prawa do lokalu stanowi kwota (...) złotych brutto, wyliczona jako iloczyn projektowanej powierzchni użytkowej lokalu i określonej w prospekcie informacyjnym cenie powierzchni metra kwadratowego - która zawiera w sobie podatek od towarów i usług (VAT), którego stawka na dzień zawarcia niniejszej umowy wynosi 8% (osiem procent).** **2. W przypadku:** **a) zmniejszenia ostatecznej powierzchni lokalu mieszkalnego (ustalonej po wybudowaniu budynku na podstawie inwentaryzacji powykonawczej) w stosunku do powierzchni projektowanej, cena ulegnie odpowiedniemu obniżeniu (nie dotyczy to zmniejszenia powierzchni spowodowanej zmianami lokalu dokonanymi przez Dewelopera na wniosek Nabywcy) i zostanie wyznaczona jako iloczyn ostatecznej powierzchni użytkowej lokalu i określonej w prospekcie informacyjnym cenie powierzchni metra kwadratowego, która nie ulegnie zmianie,** **b) zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa dotyczących wysokości stawek podatku od towarów i usług, po zawarciu niniejszej umowy a przed zawarciem umowy przenoszącej na Nabywcę własność lokalu, Deweloper zawiadomi Nabywcę - niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 14 (czternastu) dni od wprowadzenia zmian w przepisach mających wpływ na podwyższenie stawki VAT - na piśmie (listem**

	poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru) o zmianie stawki podatku od towarów i usług, dołączając zaktualizowany harmonogram wpłat na poczet ceny nabycia prawa do lokalu, która to cena zostanie stosownie skorygowana (zmniejszona lub powiększona) po zastosowaniu właściwej stawki podatku, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, z tym że: **- jeżeli w wyniku zmiany stawki podatku od towarów i usług cena lokalu ulegnie obniżeniu, Deweloper zobowiązany jest zwrócić Nabywcy ewentualną nadpłatę, powstałą zgodnie z przepisami wprowadzającymi zmiany, w terminie 14 (czternastu) dni od zawiadomienia o przeliczeniu ceny określonej w ust. 1, w związku z wejściem w życie zmian przepisów o podatku, po podpisaniu przez Nabywcę faktury korygującej VAT,** **- jeżeli w wyniku zmiany stawki podatku od towarów i usług cena lokalu ulegnie zwiększeniu, Nabywca będzie uprawniony w terminie 14 (czternastu) dni od daty otrzymania zawiadomienia o przeliczeniu ceny określonej w ust. 1, złożyć oświadczenie w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, zawierające jednocześnie zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia na rzecz Nabywcy ujawnionego na podstawie niniejszej umowy deweloperskiej (względnie cofnięcia wniosku o jego wpis). Po bezskutecznym upływie tego terminu strony przyjmują, że Nabywca wyraził zgodę na zmianę ceny nabycia prawa do lokalu.** **W przypadku obniżenia ceny w wyniku zmiany stawki podatku od towarów i usług lub zmiany powierzchni lokalu, Deweloper zwrócu Nabywcy różnicę - w terminie płatności ostatniej raty z tytułu sprzedaży ceny.**
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	

Oświadczenie o odstąpieniu od umowy deweloperskiej wymaga zachowania formy pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi i powinno być wysłane drugiej stronie listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, wskazujące jednocześnie przyczynę odstąpienia od umowy.----------
1. NABYWCA ma prawo odstąpić od Umowy: ----------
1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy;----------
2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art.35 ust. 2 Ustawy;----------
3) jeżeli DEWELOPER nie doręczył NABYWCY zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy 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 w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy deweloperskiej;-------
5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy;----------
6) w przypadku nieprzeniesienia na NABYWCĘ praw wynikających z niniejszej umowy w terminie określonym w umowie;----------
7) w przypadku gdy DEWELOPER nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym Bankiem/inną Kasą w trybie i terminie określonym w § 6 ust. 3 umowy deweloperskiej,----------
----
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 Ustawy;----------
9) w przypadku niewykonania przez DEWELOPERA obowiązku, o którym mowa w § 6 ust. 4 umowy deweloperskiej , w terminie 10 dni od dnia zawarcia z innym bankiem/inną kasą umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego;-------
----
10) w przypadku nieusunięcia przez DEWELOPERA wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w § 5 ust. 10 umowy deweloperskiej;----------
----
11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w § 5 ust. 12 umowy deweloperskiej;-------
12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe.-
2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5, NABYWCA ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.----------
3. W przypadku, o którym mowa wyżej w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej NABYWCA wyznacza DEWELOPEROWI 120 (stu dwudziesto) - dniowy termin na przeniesienie praw, stanowiących przedmiot umowy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy. NABYWCA zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.----------
W przypadku, o którym mowa wyżej w ust. 1 pkt 7 NABYWCA ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez Bank/Kasę zwrotu środków zgodnie z § 6 ust. 3 umowy deweloperskiej.----------
----
W przypadku, o którym mowa wyżej w ust. 1 pkt 8 NABYWCA ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia.----------
W przypadku, o którym mowa wyżej w ust. 1 pkt 9 NABYWCA ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o której mowa w § 6 ust. 4 u,pwy deweloperskiej.----------
----
4. W przypadku odstąpienia od Umowy przez NABYWCĘ z przyczyn, o których mowa wyżej w ust. 1, Umowę uważa się za niezawartą, a NABYWCA nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od Umowy.----------
5. Dla swojej skuteczności oświadczenie woli NABYWCY o odstąpieniu od niniejszej Umowy musi zawierać zgodę na wykreślenie roszczenia z księgi wieczystej o przeniesienie własności lokalu złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi (zwane dalej „Zgodą na wykreślenie roszczenia").----------
6. DEWELOPER ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez NABYWCĘ świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w § 4 umowy deweloperskiej aktu, mimo wezwania NABYWCY w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.----------
----
7. DEWELOPER ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się NABYWCY do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na NABYWCĘ prawo stanowiące przedmiot umowy pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się jest spowodowane działaniem siły wyższej.----------
8. W przypadku odstąpienia od Umowy przez DEWELOPERA w sytuacjach opisanych w ust. 6 i 7 powyżej, NABYWCA zobowiązany jest doręczyć DEWELOPEROWI Zgodę na wykreślenie roszczenia w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia odstąpienia od Umowy przez DEWELOPERA.----------
9. W przypadku odstąpienia od Umowy lub jej rozwiązania DEWELOPER zobowiązany jest zwrócić NABYWCY środki pieniężne wypłacone DEWELOPEROWI z Rachunku Pomocniczego, o którym mowa w §6 umowy deweloperskiej;

zwrot nastąpi niezwłocznie, nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania przez DEWELOPERA oświadczenia o odstąpieniu od Umowy wraz ze Zgodą na wykreślenie roszczenia lub od dnia rozwiązania Umowy.----------

10. W przypadku rozwiązania Umowy po wydaniu lokalu mieszkalnego, NABYWCA zobowiązuje się wydać DEWELOPEROWI Lokal w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia rozwiązania Umowy.----------

Nadto:

W przypadku:

- jeżeli w wyniku zmiany stawki podatku od towarów i usług cena lokalu ulegnie zwiększeniu, Nabywca będzie uprawniony w terminie 14 (czternastu) dni od daty otrzymania zawiadomienia o przeliczeniu ceny określonej w ust. 1, złożyć oświadczenie w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, zawierające jednocześnie zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia na rzecz Nabywcy ujawnionego na podstawie niniejszej umowy deweloperskiej (względnie cofnięcia wniosku o jego wpis).
Po bezskutecznym upływie tego terminu strony przyjmują, że Nabywca wyraził zgodę na zmianę ceny nabycia prawa do lokalu. Powierzchnia lokalu mieszkalnego może ulec nieznacznej zmianie, przy czym zmiana powierzchni lokalu mieszkalnego nie powinna przekroczyć 2 % (dwóch procent) powierzchni wskazanej w §2 ust. 1 Umowy.----------

- Jeżeli różnica powierzchni rzeczywistej w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w Umowie oraz w prospekcie informacyjnym będzie większa lub mniejsza niż określona powyżej w ust. 2, NABYWCY przysługuje prawo do odstąpienia od Umowy z wyłączeniem sytuacji, w której powodem różnicy powierzchni jest realizacja zmian dokonanych w trakcie budowy na zlecenie NABYWCY. Odstąpienie od umowy winno nastąpić w terminie 14 dni od dnia zawiadomienia NABYWCY o zmianie powierzchni wynikającej z dokonanego obmiaru

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

1) 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 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; 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, 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 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 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 KASZUBSKI BANK SPÓŁDZIELCZY ODDZIAŁ W WEJHEROWIE, 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).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

– ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec KASZUBSKI BANK SPÓŁDZIELCZY ODDZIAŁ W WEJHEROWIE,

– 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, są objęte 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,

– [KASZUBSKI BANK SPÓŁDZIELCZY] korzysta także z następujących znaków towarowych: NIE DOTYCZY

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, z późn. zm.).

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