

Dzień sporządzenia prospektu 19.08.2025

PROSPEKT INFORMACYJNY



BUDOWA 6 BUDYNKÓW JEDNORODZINNYCH W ZABUDOWIE BLIŹNIACZEJ WRAZ Z NIEZBĘDĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ, ZAGODPODAROWANIEM TERENU I URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi Etap 1- budowa 4 budynków 22-22C

dz. nr 6/1 Będargowo, gmina Kołbaskowo, pow. Police



Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

72-005 Warzymice, ul Turkusowa 33/2

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

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	DOMO DEVELOPER Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Nr KRS 0000749198	
Adres	Warzymice 72-005, ul. Turkusowa 33/2	
Numer NIP i REGON	8513229686	381353750
Numer telefonu	784 673 998	
Adres poczty elektronicznej	info@domo-developer.pl biuro@domo-developer.pl	
Numer faksu		
Adres strony internetowej dewelopera	www.domo-developer.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	Turkusowa 33 Warzymice
Data rozpoczęcia	09.2019
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	24.11.2020
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Złota 21 Warzymice
Data rozpoczęcia	09.2020
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	03.2022
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	

Adres	Złota 21 Warzymice
Data rozpoczęcia	09.2020
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	03.2022

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	Będargowo 22,22a,22b,22c,22d,22e. działka nr 6/1 gmina Kołbaskowo	
Numer księgi wieczystej	SZ2S/00049195/7	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	hipoteka umowna na rzecz PKO BP S.A do kwoty 3.675.000,00 (słownie: trzy miliony sześćset siedemdziesiąt pięć tysięcy 00/100 PLN)	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾		
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo (uchwała nr XXXII/400/2021) Dziennik urzędowy: Dz. Urz. Woj. Zach. z 2021 r., poz. 4601 Przeznaczenie: 11MN, U- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejskowy plan odbudowy	
	Inne ⁴⁾	

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, decyzje) w sprawie:

1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (Centralny Port Komunikacyjny),

2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,

3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Teren: 11 MNU- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi zabudowie mieszkaniowej
	Maksymalna intensywność zabudowy	maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” (wraz z podpiwniczeniem) – 0,9
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	minimalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” (wraz z podpiwniczeniem) – 0,1 maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” (wraz z podpiwniczeniem) – 0,9
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy „PZ” – 30%
	Maksymalna wysokość zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych, druga kondygnacja w dachu - do 9,0 m,
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50 % powierzchni działki
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca parkingowe na jedno mieszkanie
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	miejscowego zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo (uchwała nr XXXII/400/2021)
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	N/D
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	N/D
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	N/D
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	obsługa terenu z drogi o symbolu 03 KD.D i 01 KD.Z
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	§ 4. 1. W zakresie obsługi inżynierskiej na obszarze planu ustala się wyłącznie zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną, telekomunikację oraz gromadzenia i usuwania odpadów, odprowadzenia ścieków sanitarnych. 2. Obsługę obszaru opracowania w zakresie infrastruktury technicznej należy zabezpieczyć z uwzględnieniem następujących zasad: 1) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejącego wodociągu grupowego Warzymice – Będargowo, sieci wodociągowej z ujęcia w miejscowości Warzymice: a) parametry projektowanej sieci - Ø 32 mm ÷ 250 mm, b) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z hydrantów ulicznych zamontowanych wodociągowej;

- 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.

	2) odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacji Ø 110 w drodze powiatowej o symbolu poprzez projektowaną kanalizację grawitacyjno – tłoczną, ponadto ustala się: a) parametry projektowanej sieci kanalizacyjnej - Ø 100 mm ÷ 400 mm, na sieci 01 KD.Z b) dopuszcza się budowę indywidualnych oczyszczalni obsługujących pojedyncze gospodarstwa oddalone od projektowanych kolektorów sanitarnych, stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków; technicznej, 3) odprowadzenie wód deszczowych do projektowanej kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem odprowadzenia do rowu melioracyjnego – wylot kanalizacji zaopatrzyć w urządzenie podczyszczające; ponadto ustala się: parametry projektowanej sieci kanalizacyjnej – Ø 100 mm ÷ 500 mm. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych: a) z połaci dachowych budynków na teren w granicach działki do gruntu lub zbiorników retencyjnych. Wskazane jest gospodarcze wykorzystanie wód deszczowych, b) z dróg - do gruntu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, c) zabrania się dokonywania zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości; 4) usuwanie i segregacja odpadów zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy; 5) elektroenergetyka: a) zasilanie obszaru opracowania z istniejących i planowanej w jego granicach stacji transformatorowych 15/0,4 kV; stację planowaną zasilić przelotowo liniami kablowymi średniego napięcia, z istniejących linii napowietrznych 15 kV, b) odcinki istniejących linii energetycznych napowietrznych, zagospodarowaniem terenu – do przebudowy, c) planowane obiekty zasilić rozdzielczą siecią kablową niskiego napięcia, d) sukcesywna likwidacja napowietrznych linii elektroenergetycznych remontów i przebudowy, sieciami kablowymi; kolidujące i zastępowanie z planowanym ich, w ramach 6) zaopatrzenie w gaz: a) ustala się minimalne średnice sieci gazowej – Ø 25, b) zaopatrzenie w gaz przewiduje się z sieci gazowej,
--	--

		c) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci gazowej; 7) zaopatrzenie w ciepło poprzez rozproszony system ogrzewania, z zastosowaniem źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii – paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna i inne; 8) telekomunikacja: a) dopuszcza się utrzymanie istniejącej i dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnej z wykorzystaniem istniejącej oraz planowanej kanalizacji telekomunikacyjnej realizowanej w liniach rozgraniczających dróg, b) sieć abonencką wykonać jako sieć kablową. 3. Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącej oraz budowę nowej sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących teren objęty opracowaniem planu. 4. Występujące w granicach opracowania urządzenia drenarskie i melioracyjne muszą być zachowane, w przypadku kolizji z projektowanymi urządzeniami i sieciami należy przebudować istniejącą sieć melioracyjną zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.
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	MNU- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi zabudowie mieszkaniowej MN- zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej U,P- zabudowy usługowo produkcyjnej z możliwością zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej towarzyszącej Up- usługi publiczne, obiekty użyteczności publicznej RM- zabudowa zagrodowa
	Maksymalna intensywność zabudowy	- IZ 0.9 - IŻ 0.9 - IZ 1.2 - IZ 0.15 - IZ 0.6
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	- IZ 0.9 0.1 - IŻ 0.9. 0.1 - IZ 1.2. 0.1 - IZ 0.15. 0.05 - IZ 0.6. 0.1
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	- PZ- 30 % - PZ 30 % - PZ 40% - PZ 10 % - PZ 20 %
	Maksymalna wysokość zabudowy	- maksymalna wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych, druga kondygnacja w dachu - do 9,0 m, - do dwóch kondygnacji nadziemnych, druga kondygnacja w dachu - do 9,0 m,

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

		3. wysokość zabudowy mieszkaniowej – do dwóch kondygnacji nadziemnych, druga kondygnacja w dachu - do 9,0 m. wysokość usługowo-produkcyjna do 2 kondygnacji nadziemnych do 10m. 25 m dla urządzeń instalacji i elementów technicznych takich jak , anteny, maszty odgromowe, kominy, nadbudówki na dachami np. centrale klimatyzacyjne i wentylacyjne, kotłownie. 4. do jednej kondygnacji nadziemnej - do 7,0 m 5. zabudowy mieszkaniowej – do dwóch kondygnacji nadziemnych, druga kondygnacja w dachu - do 9,0 m. zabudowy gospodarczej i magazynowej – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie 12,0 m do kalenicy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	1. 50 % 2. 50% 3. 40% 4. 30% 5. 60%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1. 2 miejsca na jedno mieszkanie 2. 2 miejsca na jedno mieszkanie 3. 2 miejsca na każde 5 osób zatrudnionych 4. 1 miejsce na 100m2 pow. Użytkowej 5. 3 miejsca na jedno gospodarstwo rolne
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	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	n/d
	forma architektoniczna	n/d
	usytuowanie linii zabudowy	n/d
	intensywność wykorzystania terenu	n/d
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	n/d
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	n/d
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	n/d
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	n/d
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	n/d
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	n/d
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	n/d

	nadziemna intensywność zabudowy	n/d
	wysokość zabudowy	n/d
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Brak informacji
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak informacji
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak informacji
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak informacji
	miejscowych planach odbudowy	Brak informacji
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak informacji
	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	Budowa zachodniej obwodnicy Szczecina
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	n/d
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	n/d
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	n/d
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	n/d
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	n/d
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	n/d
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	n/d
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	n/d
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	n/d

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.

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 31/2025 wydana z up. Starosty Polickiego	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Zaświadczenie z dnia 7.02.2025	
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	N/D	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	W trakcie realizacji	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Prace rozpoczęto 27.02.2025	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Etap 1 cztery budynki, etap 2 dwa budynki
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Min 7 m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Na podstawie: - normy PN-ISO 9836:1997 Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych; § 11. 2) <u>Dz. U. z 2012 r. Nr 462</u>, Rozporządzenie z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego - przez lokal mieszkalny należy rozumieć wydzielone trwałymi ścianami w obrębie budynku pomieszczenie lub zespół pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych - pomiar na poziomie podłogi nie licząc listew przypodłogowych, progów itp. - w stanie wykończonym - dokładność wymiarów liniowych do 0,01 m - dokładność obliczeń powierzchni do 0,01 m² powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczać do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m - w 50%, natomiast o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	- Środki własne – 22.56% - Kredyt – 77.44%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	PKO BP S.A.

Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	0.45% stawka dla otwartego rachunku powierniczego
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Zgodnie z powołaną umową o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego nr 77 1020 4795 0000 9102 098 8813 Indywidualny nr konta bankowego XXXX posiadacz rachunku ma prawo dysponować środkami pieniężnymi wypłacanymi z rachunku wyłącznie w celu realizacji niniejszego przedsięwzięcia deweloperskiego. Wypłata środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku wymaga złożenia przez posiadacza rachunku pisemnej dyspozycji wypłaty i będzie dokonana w formie przelewu, po spełnieniu przez posiadacza rachunku warunków wypłaty. Wypłata środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku, nastąpi pod warunkiem potwierdzenia przez bank zakończenia wskazanego w dyspozycji wypłaty etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego. Przed wypłatą środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku powierniczym, bank dokona kontroli zakończenia etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego wskazanego w dyspozycji wypłaty. Kontrola polegać będzie w szczególności na inspekcji placu budowy oraz sprawdzeniu w dzienniku budowy udokumentowania zakończenia realizacji danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	PKO BP S.A.	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap 1- prace przygotowawcze-prace ziemne, prace fundamentowe, płyta posadzkowa Etap 2 - roboty murowe i stropy żelbetowe, dach, robocizna stan surowy, Etap 3 instalacje wewnętrzne, okna i drzwi wejściowe Etap 4 posadzki, tynki, zew. Instalacja wody i kanalizacji deszczowej, zew. Instalacja elektryczna, docieplenie dachu Etap 5 elewacja, zagospodarowanie terenu, wykonanie wjazdu, prace zewnętrzne.	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji		
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM		

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 2023r. 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. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

* Niepotrzebne skreślić.

Warunki na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	1. Strona Nabywająca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej: 1/ jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (tekst jedn. Dz.U. z 2011r. Nr 232, poz. 1377), 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. 22 ust. 2 wyżej cytowanej ustawy, 3/ jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 18 i art. 19 wyżej cytowanej ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, 4/ jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej; 5/ jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do ustawy; 6/ w przypadku nie przeniesienia na Stronę Nabywającą prawa, o którym mowa w art. 1 wyżej cytowanej ustawy w terminie określonym w umowie deweloperskiej. 2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5 niniejszego paragrafu, Strona Nabywająca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia. 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6 niniejszego paragrafu, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej Strona Nabywająca wyznaczy Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie prawa, o którym mowa w art. 1 wyżej cytowanej ustawy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Strona Nabywająca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. 4. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Stronę Nabywającą świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania Strony Nabywającej w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Stronę Nabywającą świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. 5. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Strony Nabywającej do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Stronę Nabywającą prawo, o którym mowa w art. 1 wyżej cytowanej ustawy, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Strony Nabywającej jest spowodowane działaniem siły wyższej. 6. Poza przypadkami odstąpienia od umowy z przyczyn określonych w ust. 1-5 niniejszego paragrafu, Strona Nabywająca ma prawo odstąpienia od umowy w każdym czasie, ale nie później niż do daty wydania lokalu w posiadanie – pod warunkiem zapłaty przez Nabywcę kwoty stanowiącej równowartość 5 % ceny sprzedaży. 7. W wypadku odstąpienia Strony Nabywającej od umowy na podstawie ust. 6 niniejszego paragrafu, Zbywca zobowiązany jest do zwrotu Stronie Nabywającej w ciągu najpóźniej 3 (trzech) miesięcy od odstąpienia Strony Nabywającej od umowy, wszystkich wpłaconych przez nią kwot na rzecz Zbywcy. Z kwot tych Zbywca ma prawo potrącić kwotę stanowiącą równowartość 5 % ceny sprzedaży.
INNE INFORMACJE	
I. Informacja o: 1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę	

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

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub 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 lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w PKO BP 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).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec PKO BP 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, 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,
- PKO BP S.A. korzysta także z następujących znaków towarowych: PKO BP

Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>.

IV. 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.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Budynek XXX zł/brutto (XXX 00/100 PLN)	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	129.90 m²	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	XXX zł/m² brutto	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	4 kw 2026	
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	2
	Technologia wykonania	Tradycyjna, stropy wylewane, ściany murowane ceramiczne
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Brak części wspólnych
	Liczba lokali w budynku	1
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	2
	Dostępne media w budynku	Woda, kanalizacja, prąd
	Dostęp do drogi publicznej	tak
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Budynek 1, dwupiętrowy, Będargowo 22 gm. Kołbaskowo	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 129.90 m². Cena w/w budynku wynosi XXX zł brutto, Budynek składa się z następujących pomieszczeń:	

POWIERZCHNIE PARTERU		
L.P.	NAZWA POMIESZCZENIA	POWIERZCHNIA W (M2)
0.01	WIATROŁAP	3,96
0.02	GARDEROBA	8,99
0.03	SALON+ JADALNIA	25,70
0.04	ANEKS KUCHENNY	6,16
0.05	ŁAZIENKA	3,76
0.06	POM. GOSPODARCZE	3,24
0.07	KOMUNIKACJA	10,27
RAZEM:		62,08
POWIERZCHNIE PIĘTRA		
L.P.	NAZWA POMIESZCZENIA	POWIERZCHNIA W (M2)
1.01	KORYTARZ	4,49
1.02	POKÓJ	12,86
1.03	GARDEROBA	12,40
1.04	POKÓJ	12,40
1.05	POKÓJ	12,55
1.06	ŁAZIENKA	5,88
1.07	ANTRESOLA	7,24
RAZEM:		67,82
Standard prac wykończeniowych		
Elewacje – tynk mineralny barwiony w masie		
Zagospodarowanie terenu – podjazd i wejście do budynku wybrukowane kostką betonową, oraz kostką ażurową zgodnie z projektem zagospodarowania terenu wokół budynku wyrównany		
Ściany i sufity: tynk gipsowy, pomieszczenia mokre- tynk cementowo wapienny		
Antresola do indywidualnego wykończenia, strop i skosy pokryte płytą g-k przykręcone bez łączeń- spionowania, podłoga pokryta płytą osb 1 cm		
Schody w zabudowie stolarskiej do wykonania przez kupującego		

	Posadzki betonowe Stolarka okienna PCV i parapety zewnętrzne Drzwi zewnętrzne Instalacje elektryczne – okablowanie, gniazda wtykowe i wyłączniki Instalacja multimedialna, IT - do indywidualnego spięcia przez kupującego Instalacje sanitarne wodno- kanalizacyjne bez urządzeń Instalacja centralnego ogrzewania Pompa ciepła- powietrzna Ogrodzenie panele z drutu
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	2kw 2027
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	2kw 2027
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	N/D
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	N/D
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	N/D

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).