

Stan na dzień sporządzenia prospektu
informacyjnego 14.09.2026 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	ZIELONY WALENDÓW SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Nr w KRS: 0001202341	
Adres	UL. SANTOCKA 39 HALA P, 71-085 SZCZECIN	
Numer NIP i REGON	NIP 8513339860	REGON 543085935
Numer telefonu	+48 537 946 069	
Adres poczty elektronicznej	biuro@gwfinvest.eu	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.harmoniawalendow.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	„Leśne Ogrody”, ul. Leśne Ogrody, ul. Heliodora Sztarka, Szczecin
Data rozpoczęcia	2021
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	2023

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	„Kwiatowa Park”, ul. Kwiatowa, Stargard
Data rozpoczęcia	12.2022
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	03.2024
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	„Villa Osów” – ul. Chorzowska 18, Szczecin
Data rozpoczęcia	05.2025
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	07.2026
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO⁴³⁾

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	Woj. Mazowieckie, gmina: Nadarzyn, miejscowość: Walendów Nieruchomość położona jest przy ulicy Symfonii Dz. 143/70, obręb: Walendów (identyfikator działki: 142105_2.0016.143/70) Dz. 143/71, obręb: Walendów (identyfikator działki: 142105_2.0016.143/71) Dz. 143/72, obręb: Walendów (identyfikator działki: 142105_2.0016.143/72) Dz. 143/73, obręb: Walendów (identyfikator działki: 142105_2.0016.143/73) Dz. 143/74, obręb: Walendów (identyfikator działki: 142105_2.0016.143/74) Dz. 143/75, obręb: Walendów (identyfikator działki: 142105_2.0016.143/75) Dz. 143/76, obręb: Walendów (identyfikator działki: 142105_2.0016.143/76) Dz. 143/77, obręb: Walendów (identyfikator działki: 142105_2.0016.143/77)
Numer księgi wieczystej	KW WA1P/00158939/0
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Wniosek o wpis hipoteki umownej do kwoty (słownie złotych 00/100) na rzecz Banku Spółdzielczego Ziemi Szczecińskiej z siedzibą w Pyrzycach, Oddział Gryfino, na nieruchomości położonej w Przęsocinie przy ul. Ptasiej, KW SZ2S/00037858/6 tytułem zabezpieczenia spłaty wierzytelności głównej, odsetek, odsetek od przeterminowanych należności, prowizji i opłat z tytułu umowy o kredyt nr UmK

1) Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

43) Część III w brzmieniu ustalonym w załączniku do ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), na podstawie art. 49 tej ustawy, która weszła w życie z dniem 24 września 2023 r.

W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	Nie dotyczy	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	„Nieruchomość znajduje się na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Walendów w Gminie Nadarzyn - obszar w rejonie Stawu Oborowego, uchwalony Uchwałą Nr II.16.2018 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 listopada 2018 r.” – Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z dnia 17 stycznia 2019 r., poz. 941.”.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne ⁴⁾	Województwa Mazowieckiego z dnia 17 stycznia 2019 r., poz. 941.”. Działki znajdują się na terenie elementarnym 15MN https://bip.nadarzyn.pl/plik,16329,zal-1-tekst-uwarunkowania-zmstudium-pdf.pdf
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza, b) dopuszczalne: wbudowana funkcja usługowa stanowiąca nie więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku, urządzenia budowlane, budynki garażowe i gospodarcze o łącznej powierzchni zabudowy do 100 m ² , zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne;
	Maksymalna intensywność zabudowy	1,5
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie określono
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	30%
	Maksymalna wysokość zabudowy	12 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	70 %
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny

	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	1) nakaz ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących w obszarze planu w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska i przyrody; 2) wskazuje się na rysunku planu granice strefy „zwykłej” Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w którym obowiązują ustalenia określone w przepisach odrębnych; 3) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu: a) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha, b) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń, c) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej; 4) nakaz zapewnienia minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów; 5) ustala się kwalifikację terenów usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami U, w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu jako „terenów mieszkaniowo-usługowych”, a terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN jako „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak

- 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.

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	nie występują obiekty chronione
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	1) ustala się linie rozgraniczające dróg publicznych i dróg wewnętrznych położonych w obszarze planu – zgodnie z rysunkiem planu; 2) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, o następujących parametrach: a) szerokość drogi wewnętrznej - nie mniej niż 8 m, b) dla dróg nieprzelotowych o długości powyżej 60 m na końcu drogi należy wydzielić plac do zawracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m, c) na skrzyżowaniach dróg wewnętrznych ustala się realizację narożnych ścież o boku nie mniejszym niż 5 m; 3) dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych we wszystkich drogach w postaci ciągu wydzielonego w przestrzeni drogi lub zintegrowanego ruchu rowerowo-samochodowego, na warunkach przepisów odrębnych.

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	1) dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę oraz rozbudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z przepisami odrębnymi; 2) ustala się lokalizację infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg - zgodnie z przepisami odrębnymi; 3) w przypadku braku możliwości spełnienia warunku pkt 2 dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu - zgodnie z przepisami odrębnymi; 4) w zakresie infrastruktury wodociągowej: a) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej, b) dopuszcza się tymczasowe zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych do czasu realizacji sieci wodociągowej; 5) w zakresie infrastruktury kanalizacyjnej: a) ustala się obowiązek odprowadzania ścieków komunalnych do systemu kanalizacji zbiorczej; b) dopuszcza się tymczasowe gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na terenie działki budowlanej do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej; 6) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych ustala się: a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na terenach zabudowy mieszkaniowej – do gruntu w granicach działki budowlanej; b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych, w szczególności z terenów usługowych oraz z dróg i parkingów – po ich oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi - do wód lub do gruntu lub do systemu kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu; 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw płynnych, paliw stałych odnawialnych, z biomasy, energii elektrycznej, źródeł geotermalnych, energii słonecznej, z urządzeń kogeneracyjnych oraz innych źródeł energii, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; 8) w zakresie infrastruktury gazowej ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejących lub projektowanych gazociągów średniego i niskiego ciśnienia; 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: 5 a) ustala się zasilanie w oparciu o istniejącą lub projektowaną sieć energetyczną średniego i niskiego napięcia, b) dopuszcza się stosowanie na potrzeby wytwarzania energii elektrycznej urządzeń kogeneracji oraz odnawialnych źródeł energii, w tym sytuowanych na dachach budynków instalacji fotowoltaicznych do 100 kW, c) ustala się zakaz lokalizowania elektrowni wiatrowych; 10) w zakresie łączności publicznej dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń - zgodnie z przepisami odrębnymi; 11) w zakresie gospodarki odpadami ustala się gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z systemem gospodarowania odpadami komunalnymi gminy.
--	---	---

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	Dla lokali mieszkalnych: a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza, b) dopuszczalne: wbudowana funkcja usługowa stanowiąca nie więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku, urządzenia budowlane, budynki garażowe i gospodarcze o łącznej powierzchni zabudowy do 100 m ² , zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne; Dla lokali usługowych: a) podstawowe: budynki usługowe, b) dopuszczalne: urządzenia budowlane, budynki garażowe i gospodarcze o łącznej powierzchni zabudowy do 100 m ² , zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne;
	Maksymalna intensywność zabudowy	Dla lokali mieszkalnych: 1,5 Dla lokali usługowych 2,4
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie określono
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Dla lokali mieszkalnych 30% Dla lokali usługowych 80%
	Maksymalna wysokość zabudowy	Dla lokali mieszkalnych: maksymalna wysokość zabudowy, w tym ilość kondygnacji: – dla budynków mieszkalnych – 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne; – dla budynków garażowych i gospodarczych – 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemną Dla lokali usługowych: maksymalna wysokość zabudowy, w tym ilość kondygnacji: – dla budynków usługowych – 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, – dla budynków garażowych i gospodarczych – 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Dla lokali mieszkalnych: 70 % Dla lokali usługowych: 20%
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub	Minimalna liczba miejsc do parkowania	nakaz zapewnienia następujących minimalnych wskaźników parkingowych: a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, b) dla usług handlu - nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100 m ² powierzchni sprzedaży, c) dla usług biurowo-administracyjnych – nie mniej niż 25 miejsc do parkowania na 1000 m ² powierzchni użytkowej, d) dla usług zdrowia - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 100 m ² powierzchni użytkowej, w tym nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 gabinet, e) dla usług oświaty - nie mniej niż 5 miejsc do parkowania na 10 zatrudnionych, f) dla usług gastronomicznych - nie mniej niż 35 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumpcyjnych, g) dla usług sportu i rekreacji - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 10 użytkowników jednocześnie, h) dla usług pozostałych nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde 100 m ² powierzchni użytkowej;
	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy

zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	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

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

	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	Załącznik numer 4
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Załącznik numer 4
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Załącznik numer 4
	miejscowych planach odbudowy	Załącznik numer 4
	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	Załącznik numer 4
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Załącznik numer 4

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.

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak planów
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak planów
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak planów
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak planów
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak planów
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak planów
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak planów
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak planów
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak planów
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	W trakcie uzyskiwania decyzji	
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 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	31.10.2027	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie robót budowlanych: 30.09.2026 Zakończenie robót budowlanych: 31.10.2027	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	20 lokali mieszkalnych - 12 budynków w zabudowie jednorodzinnej w Walendowie: 6 budynków dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej (dz. nr 143/70, 143/71, 143/72, 143/73), 2 budynków dwulokalowych w zabudowie wolnostojącej (dz. nr 143/74, 143/76) oraz 4 budynków jednolokalowych w zabudowie bliźniaczej (dz. nr 143/75, 143/77)
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	4,4 m do granicy działki, 0 m pomiędzy budynkami (zabudowa szeregowa)
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	PN-ISO9836:1997	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	25 % - środki własne dewelopera 75 % - finansowanie bankowe, kredyt deweloperski
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Bank Spółdzielczy Ziemi Szczecińskiej z siedzibą w Pyrzycach
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%

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. z 2024 r. poz. 695) 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.

* Niepotrzebne skreślić.

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	1) Deweloper jest obowiązany do posiadania mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego do dnia, w którym nastąpi przeniesienie praw z ostatniej umowy deweloperskiej lub ostatniej umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, w ramach tego przedsięwzięcia, 2) Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat, - 3) Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, 4) wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego, określonych w ich harmonogramach, 5) Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w ich harmonogramach. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, 6) Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów. Termin wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego 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 lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową (zwaną dalej „kasą”). Bank informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedział umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia. 7) w przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem lub kasą umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank z zastrzeżeniem, że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana, 8) Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez bank lub kasę, w których dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku lub innej kasie, po przedstawieniu przez dewelopera oświadczenia z tego banku lub z tej 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 lub kasy, o którym mowa powyżej, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank niezwłocznie zwraca nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku. 9) w czasie obowiązywania umowy, o której mowa w art. 7 ust. 1 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, oraz w terminie, o którym mowa w ust. 3, umowa o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego nie może ulec zmianie bez zgody nabywcy, z wyjątkiem wysokości oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na tym rachunku, z tym że sposób ustalania wysokości oprocentowania jest określony w tej umowie, 10) Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego jest prowadzony ten rachunek, 11) koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera, 12) bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz Ceny Lokalu, 13) w przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w ich harmonogramach, bank 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 deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca., 14) Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 i 3 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, 15) w trakcie kontroli bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego, 16) koszty kontroli ponosi deweloper,
---	---

	17) w przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy od umowy deweloperskiej przez jedną ze stron, bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od tej umowy oraz dokumentów wymienionych w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, 18) w przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej z innego powodu niż na podstawie art. 43 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, strony przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym 19) Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa w pkt 23) oraz dokumentów wymienionych w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy Ziemi Szczecińskiej z siedzibą w Pyrzycach
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap I budowy 25,00 % do 30.09.2026 r. Zakup działki, uzyskanie pozwoleń na budowę. Roboty przygotowawcze. Etap II budowy 25,00 % do 30.01.2027 r. Roboty przygotowawcze. Roboty ziemne. Roboty fundamentowe. Konstrukcja budynków - parter bez stropu. Etap III budowy 20,00 % do 01.04.2027 r. Konstrukcja budynków - piętro. Wykonanie dachów - 50%. Stolarka okienna i drzwiowa - 70% Etap IV budowy 10,00 % do 30.06.2027 r. Instalacja elektryczna bez białego montażu - 20%, Instalacja wod - kan - 30% - bez podłączenia pompy ciepła, Posadzki, Rozpoczęcie prac elewacyjnych. Etap V budowy 10,00 % do 30.07.2027 r. Posadzki, Instalacja wod kan - 40%, Prace elewacyjne, Rozpoczęcie prac przy zagospodarowaniu terenu. Etap VI budowy 10,00 % do 31.08.2027 r. Biały montaż instalacji elektrycznej. Zakończenie prac elewacyjnych. Ukończenie zagospodarowanie terenu. Wykonanie przyłączy zewnętrznych.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Po wybudowaniu Lokalu na podstawie obmiarów powykonawczych ustalona zostanie rzeczywista powierzchnia użytkowa. Różnica do +/- 2% nie spowoduje obowiązku rozliczeń z tytułu ceny. Jeżeli rzeczywista powierzchnia użytkowa będzie mniejsza niż projektowana powierzchnia użytkowa Lokalu wówczas cena Lokalu zostanie obniżona o kwotę stanowiącą iloczyn ceny lokalu brutto oraz różnicy wyrażonej procentowo pomiędzy projektowaną powierzchnią użytkową a rzeczywistą powierzchnią użytkową. Nie dotyczy to sytuacji, gdy różnica nastąpi z przyczyn wynikających ze zmian w Lokalu wprowadzonych na wniosek Nabywcy. Jeżeli rzeczywista powierzchnia użytkowa lokalu będzie większa niż projektowana powierzchnia użytkowa lokalu to cena lokalu pozostaje bez zmian. W przypadku zmiany przepisów lub interpretacji w zakresie podatku od towarów i usług (VAT), wpływających na zmianę stawki opodatkowania tym podatkiem przedmiotu niniejszej umowy nastąpi zmiana ceny określonej w Części Indywidualnej niniejszego prospektu, przy czym w takim przypadku Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy, w terminie do dnia 30.11.2027 roku,
WARUNKI ODSZKODOWANIA 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	Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej: 1. Zgodnie z art. 43 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy w następujących przypadkach: 1) jeżeli niniejsza Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy; 2) jeżeli informacje zawarte w niniejszej Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy; 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 i 22 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy Prospektu Informacyjnego 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 do Prospektu Informacyjnego, na podstawie których zawarto niniejszą Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania niniejszej Umowy; 5) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą Umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze Prospektu Informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy; 6) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę własności Przedmiotu Umowy w terminie, o którym mowa w § 8 ust. 1 niniejszej Umowy. 7) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy; 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 o Ochronie Praw Nabywcy; 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, 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 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy; 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1), 2), 3), 4) i 5) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej Umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia. -----W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej Umowy Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120 (sto dwadzieścia) dniowy termin na zawarcie Umowy Przeniesienia Własności, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. 2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7), Nabywca ma prawo odstąpienia niniejszej umowy po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8), Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9), nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy. 5. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku: a) niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w wysokości i w terminach, o których mowa w niniejszej umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej, b) niestawienia się Nabywcy do Odbioru Przedmiotu umowy lub nieprzystąpienia do zawarcia Umowy Przeniesienia Własności, mimo dwukrotnego doręczenia Nabywcy wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba, że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. 6. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. 7. 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. 8. W każdym przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Nabywcę, oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie praw i roszczeń Nabywcy ujawnionych na podstawie niniejszej Umowy w księdze wieczystej Nr SZ1S/00033524/1, a oświadczenie to musi zostać złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. Nabywca jest zobowiązany doręczyć Deweloperowi powyższą zgodę w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia
--	---

odstąpienia od Umowy. W przypadku niedoręczenia tego oświadczenia Nabywca zobowiązany będzie zapłacić Deweloperowi karę umowną w wysokości 3 % (trzy procent) Ceny brutto i ta kara umowna może zostać potrącona z dokonanych przez Nabywcę wpłat.

9. Jeżeli Deweloper, po ujawnieniu w księdze wieczystej praw i roszczeń Nabywcy wynikających z niniejszej Umowy, odstąpił od niniejszej Umowy, w przypadkach o których mowa w ust. 5 niniejszego paragrafu, Nabywca zobowiązany jest doręczyć Deweloperowi oświadczenie woli Nabywcy, złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, zawierające zgodę na wykreślenie praw i roszczeń ujawnionych w księdze wieczystej Nr SZ1S/00033524/1. Nabywca jest zobowiązany doręczyć Deweloperowi powyższą zgodę w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia odstąpienia od Umowy przez Dewelopera. W przypadku niedoręczenia tego oświadczenia Nabywca zobowiązany będzie zapłacić Deweloperowi karę umowną w wysokości 3 % (trzy procent) Ceny brutto i ta kara umowna może zostać potrącona z dokonanych przez Nabywcę wpłat.

10. Strona, której zawinione działanie lub zaniechanie skutkowało odstąpieniem od Umowy, w trybie ust. 1 pkt 6) lub ust. 4 lit. b) niniejszego paragrafu, zobowiązana jest zapłacić drugiej stronie karę umowną z tytułu odstąpienia w wysokości 3 % (trzy procent) wartości Ceny Brutto, w terminie 15 (piętnastu) od dnia skutecznego odstąpienia od Umowy.

11. W przypadku, gdy wysokość poniesionej przez stronę rzeczywistej szkody przewyższa wysokość naliczonych kar umownych, strona ta może dochodzić odszkodowania uzupełniającego do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

12. W przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy przez którąkolwiek ze Stron, Bank Ziemi Szczecińskiej wypłaca środki przypadające Nabywcy, zaewidencjonowane na wirtualnym rachunku Nabywcy niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej wraz z dokumentami i oświadczeniami określonymi szczegółowo w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. W przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze Stron, Deweloper zwróci Nabywcy najpóźniej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia skutecznego odstąpienia od umowy, otrzymane od banku prowadzącego rachunek powierniczy, wpłaty na poczet ceny nabycia lub ewentualne otrzymane od Nabywcy wpłaty na poczet ceny nabycia. Strony oświadczają, że wypłaty o których powyżej mowa, nastąpią po dostarczeniu przez Nabywcę oświadczenia, o którym mowa w ust. 7 niniejszego paragrafu.

13. Strony ustalają, że w przypadku:

- 1) odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron lub jej rozwiązania, po wydaniu Lokalu w posiadanie Nabywcy, jest on zobowiązany wydać Deweloperowi Lokal w stanie określonym w protokole zdawczo-odbiorczym w terminie 14 dni od dnia odstąpienia od umowy lub jej rozwiązania;
- 2) braku przywrócenia Lokalu do stanu poprzedniego lub braku usunięcia nakładów poczynionych przez Nabywcę w powyższym terminie, bądź zwrotu Lokalu w stanie innym niż stwierdzony w protokole zdawczo-odbiorczym lub z nieusuniętymi nakładami, Deweloper ma prawo przywrócić Lokal do stanu poprzedniego oraz dokonać usunięcia pozostawionych nakładów na koszt i

14. Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na:

- 1) udostępnienie Nieruchomości osobom i jednostkom zobowiązanym do wykonania czynności związanych z eksploatacją oraz konserwacją urządzeń i przewodów znajdujących się na tej nieruchomości;
- 2) wykorzystywanie przez Dewelopera, w trakcie budowy oraz po ustanowieniu odrębnej własności lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy, wizerunku budynku do celów marketingowych związanych z prowadzoną przez niego działalnością w zakresie budowy i przenoszenia własności lokali;
- 3) zmianę pozwolenia na budowę oraz zmianę sposobu zagospodarowania terenu, przy czym zmiany te mogą dotyczyć jedynie zmian nieistotnych;
- 4) utrzymywanie przez Dewelopera zaplecza budowy na Nieruchomości w zakresie koniecznym i wystarczającym dla prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego.

Nabywcy przysługuje umowne prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w poniższych przypadkach:

w przypadku zmiany wysokości stawki podatku od towarów i usług (VAT) nastąpi zmiana ceny określonej w umowie deweloperskiej, przy czym w takim przypadku Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy, w terminie do dnia 30.09.2026 roku

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 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;

Deweloper dysponuje promesą zgody Banku, z której wynika że Bank wyrazi zgodę na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy.

2) Deweloper dysponuje promesą banku na bezobciążeniowe wyodrębnienie z księgi wieczystej Lokalu po wpłacie pełnej Ceny przez Nabywcę 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

44) Sekcja w brzmieniu ustalonym przez art. 43 pkt 14 ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

II. Jest możliwość zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego;
- 3) pozwoleniem na budowę 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 okres ostatniego roku;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu – NIE DOTYCZY;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu – NIE DOTYCZY;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu – NIE DOTYCZY;
- 9) dokumentem potwierdzającym zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na Stronę Nabywającą pod warunkiem wpłaty przez Stronę Nabywającą całej ceny lokalu na indywidualny rachunek do wpłat prowadzony w ramach otwartego rachunku powierniczego, lub zobowiązanie do jej udzielenia,

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

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

– ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Spółdzielczego Ziemi Szczecińskiej z siedzibą w Pyrzycach;

– 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, Banku Spółdzielczym Ziemi Szczecińskiej z siedzibą w Pyrzycach korzysta także

– z następujących znaków towarowych:



Bank Spółdzielczy Ziemi Szczecińskiej
z siedzibą w Pyrzycach

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

III. Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2023 r. poz. 2488).

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

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena lokalu mieszkalnego nr, zlokalizowanego w budynku nr wraz z udziałem w częściach wspólnych oraz miejscem postojowym wynosi zł (brutto).	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Lokal mieszkalny numer, o powierzchni użytkowej m2	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena m2 lokalu mieszkalnego nr, wynosi zł (brutto).	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Umowa przeniesienia prawa własności nastąpi do dnia	
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	Liczba kondygnacji	• dwie kondygnacje nadziemne
	Technologia wykonania	Technologia tradycyjna, żelbetowa, ściany prefabrykowane, strop żelbetowy typu filigran. Dach konstrukcja drewniana
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zagospodarowanie terenu: • utwardzony dojazd i dojście do budynku • ogrodzenie z siatki lub paneli ażurowych • furki do wybranych jednostkach (zgodnie z planem) • zagospodarowanie terenu małe nasadzenia, • ogródki pokryte gruntem rodzimym. Instalacje w otoczeniu budynku: • instalacja wodociągowa, • instalacja elektroenergetyczna, • instalacja kanalizacji deszczowej – zbiorniki lub rozsączenie w terenie zielonym • bezodpływowe zbiorniki Miejsce gromadzenia odpadów: • miejsce na odpady indywidualne – zgodnie z PZT

jednorodzinne oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba lokali w budynku	16 segmentów – domy jednorodzinne w zabudowie szeregowej
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	2 miejsca postojowe dla każdego lokalu.
	Dostępne media w budynku	Energia elektryczna, woda, kanalizacja sanitarna
	Dostęp do drogi publicznej	Dojazd do nieruchomości odbywać się będzie od ul. Ptasiej i ul. Szkolnej.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal mieszkalny nr usytuowany na działce w budynku nr	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	I. Lokal mieszkalny numer, o powierzchni użytkowej m² składać się będzie z: a) b) c) d) e) f) ZAGOSPODAROWANIE TERENU - OTOCZENIE BUDYNKU Zagospodarowanie terenu: • utwardzony dojazd i dojście do budynku (zgodnie z projektem architekta) • ogrodzenie z siatki lub paneli ażurowych • furki do wybranych jednostkach (zgodnie z planem) • zagospodarowanie terenu małe nasadzenia, • ogródki pokryte gruntem rodzimym. Instalacje w otoczeniu budynku: • instalacja wodociągowa, • instalacja elektroenergetyczna, • instalacja kanalizacji deszczowej – zbiorniki lub rozsączenie w terenie zielonym, (rywna w wprowadzana w ziemię – tego nie dawaj w oficjalnej wersji) • bezodpływowe zbiorki Miejsce gromadzenia odpadów: • miejsce na odpady indywidualne – zgodnie z PZT KONSTRUKCJA I WYKOŃCZENIE ZEWNĘTRZNE BUDYNKU Wysokość budynku - kondygnacje: • dwie kondygnacje nadziemne, Konstrukcja budynku: • płyty fundamentowe, • ściany nośne żelbetowe – prefabrykowane trójwarstwowe, • strop filigran pomiędzy parterem a pierwszym piętrem • drewniana konstrukcja dachu, Ściany wewnętrzne: • ściany działowe żelbetowe oraz z płyt GK bez szpachlowania i tynkowania, • ściany instalacyjne – stelaż systemowy z płytą GK. Dach: • w kolorze jasno szarym – dachówka płaska lub półpłaska, • obróbki blacharskie z blachy w kolorze szarym,	

	• rynnny okrągłe PCV. Elewacje: • trójwarstwowe ściany prefabrykowane typu sandwich malowane zgodnie z projektem, ELEMENTY WYKOŃCZENIA WNĘTRZ Wykończenie ścian i sufitów w budynku: • ściany i sufity żelbetowe bez tynkowania, • łączenie płyt GK bez szpachlowania, Schody: • schody na pierwsze piętro żelbetowe Posadzki w budynku: • posadzka betonowa – jastrych (parter, I piętro), Wykończenie tarasów: • fundament po obrysie tarasu. Stolarka okienna: • stolarka okienna PCV rozwierno – uchylna, drzwi tarasowe na parterze w systemie PSK, cała stolarka okienna od wewnątrz w kolorze białym i z zewnątrz w kolorze drewnopodobnym, okna trzyszybowe, • skrzynki z prowadnicami do rolet – parter, • parapety wewnętrzne – brak, • parapety zewnętrzne z blachy powlekanej malowanej. Drzwi wejściowe do lokali: • drzwi wejściowe płaskie w kolorze drewnopodobnym, Drzwi wewnętrzne w lokalach: • brak. Wentylacja: • grawitacyjna. Instalacja grzewcza: • pompa ciepła, • ogrzewanie podłogowe na parterze i pierwszym piętrze (bez stref) • podejście pod grzejnik elektryczny w łazience. Instalacja wodna (ciepła i zimna): • woda zimna z sieci, woda ciepła – ogrzewana poprzez pompę ciepła, • aneks kuchenny lub kuchnia – podejście wody (natynkowe) zakończone zaślepką (bez osprzętu i armatury), • łazienki – podejście wody (natynkowe) zakończone zaślepką (bez osprzętu i armatury). • Kran ogrodowy Instalacja kanalizacji sanitarnej: • Zbiornik bezodpływowy, • aneks kuchenny i kuchnia - wyjście z pionu zakorkowane zaślepką w płaszczyźnie szachtu pionu kanalizacyjnego, - bez rozprowadzenia instalacji pod konkretne urządzenia, • łazienki - wyjście z pionu zakorkowane zaślepką w płaszczyźnie szachtu pionu kanalizacyjnego, - bez rozprowadzenia instalacji pod konkretne urządzenia, Instalacja kanalizacji deszczowej: • • instalacja kanalizacji deszczowej – odprowadzenie w terenie zielonym,
--	---

	- okrągłe rury spustowe i rynny PVC, Instalacje elektryczne: - podłączona do sieci, - rozdzielnia elektryczna w każdym z lokali, - punkty świetlne sufitowe i ściennie bez źródeł światła, - gniazda i włączniki z osprzętem w kolorze białym, - w kuchni przyłączy trójfazowe do płyty grzewczej, - wyprowadzony kabel zasilający na ogród, - wyprowadzony przewód zasilający ładowarkę samochodową - wyprowadzony przewód zasilający oświetlenie na taras - przewód do wideo – domofonu w wybranych lokalach Instalacje teletechniczne w lokalu: 1 podejście: internetowe, telewizyjne, satelitarne w salonie.
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Do 30.03.2028
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Do 30.03.2028
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. 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. Odpowiedź na wniosek o udostępnienie informacji do prospektu informacyjnego w zakresie przewidzianych inwestycji w promieniu 1 kilometra od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim położonego na działce nr 18/1, obręb: Pogodno 20 w Szczecinie..