

\ Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Aktualizacja na dzień :

04.11.2025 roku

PROSPEKT INFORMACYJNY DLA ZADANIA INWESTYCYJNEGO ZADANIE 5 ETAPU I INWESTYCJI BŁOGA BYSEWSKA

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	LOKUM MIEJSKIE DOMY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ KRS 0001048333	
Adres	ul. Sopot 81-854, Al. Niepodległości 660	
Nr NIP i REGON	(NIP)5842838338	(REGON)525930675
Nr telefonu	795-139-819	
Adres poczty elektronicznej	sprzedaz@lokum.gda.pl ;	
Nr faksu	-----	
Adres strony internetowej dewelopera	www.lokum.gda.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	-
Data rozpoczęcia	-
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	-
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	-
Data rozpoczęcia	-
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	-
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIE	
Adres	-
Data rozpoczęcia	-
Data wydania ostatecznego	-

pozwolenia na użytkowanie	
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE	
Adres	-
Data rozpoczęcia	-
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	-
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 i nr działki ewidencyjnej ¹ i numer obrębu ewidencyjnego ¹	GDAŃSK, UL.GEOLOGÓW Działka nr 724 Nr obrębu: 0035, Kokoszki	
Nr księgi wieczystej	1. GD1G / 00361992 / 1	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	DZ. KW. / GD1G / 48487 / 25 / 1 – 2025-06-04, wpis hipoteki umownej / hipoteka umowa do kwoty 7 504 000 zł (siedem milionów pięćset cztery tysiące pięćset złotych 00/100) na rzecz Banku Spółdzielczego w Sztumie zabezpieczająca należność główną, odsetki, koszty uboczne z tytułu umowy nr 6/3/GD/O/25 i 7/4/GD/O/25 o kredyt obrotowy w rachunku kredytowym z dnia 30.05.2025 roku.	
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	Zgodnie z MPZP inwestycję otaczają: -od zachodu: strefa mieszkaniowa -od północy: strefa mieszkaniowa, zieleń dostępna, strefa usług, strefa mieszkaniowo- usługowa -od wschodu: strefa mieszkaniowo usługowa, las -od południa: strefa usług	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	-----
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała nr XXVII/843/04 Rady Miejskiej w Gdańsku z dnia 26 sierpnia 2004 r. W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kokoszek- części zachodniej - Dz. Urz. Woj. Pomorskiego 2004.138.2423
	Miejscowy plan rewitalizacji	-----

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 obciążenie nieruchomości

³ W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Miejscowy plan odbudowy	-----
	Inne ⁴	-----
	Przeznaczenie terenu	MNU – Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej
	Maksymalna intensywność zabudowy	0,5
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	-----
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	20%
	Maksymalna wysokość zabudowy	12 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	40,00%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2 miejsca/mieszkanie
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	20% powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć na zadrzewienia
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	-----
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	-----
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	-----
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi zakresie komunikacji	-----
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi zakresie infrastruktury technicznej	1) dostęp do drogi publicznej przez drogę wewnętrzną- ulica Geologów, 2) zaopatrzenie w wodę : z sieci wodociągowej, 3) odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych : do kanalizacji sanitarnej, 4) odprowadzenie wód opadowych, regulacja stosunków gruntowo - wodnych: grawitacyjnie

⁴Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie:

- a. dokonanie rezerwacji obszaru inwestycji (centralny Port Komunikacyjny)
- b. lokalizacja inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej
- c. ustanowienie 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)
- d. ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody
- e. wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją
- f. wyznaczenie obszarów ograniczonego użytkowania
- g. uznanie zabytku za pomnik przyrody
- h. określenie granic Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenie parku kulturowego
- i. ustalenie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych

		poprzez istniejące rowy lub systemem pompowym deszczowo – drenażowym, 5) zaopatrzenie w energię elektryczną : z sieci elektroenergetycznej, 6) zaopatrzenie w gaz : z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy, 7) zaopatrzenie w ciepło : z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych, 8) gospodarka odpadami : odpady komunalne po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe - zgodnie z obowiązującymi przepisami,
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	Przeznaczenie terenu	Zgodnie z MPZP inwestycję otaczają: -od zachodu: strefa mieszkaniowa -od północy: strefa mieszkaniowa, zieleń dostępna, strefa usług, strefa mieszkaniowo- usługowa -od wschodu: strefa mieszkaniowo usługowa, las -od południa: strefa usług
	Maksymalna intensywność zabudowy	Od strony Pn – 0,5 Od strony Wsch – 0,5 Od strony Pd – 0,7 Od strony Zach – 0,3
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	-----
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Od strony Pn – 20% Od strony Wsch – 30% Od strony Pd – 30% Od strony Zach – 20%
	Maksymalna wysokość zabudowy	12m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Od strony Pn - 70% Od strony Wsch – 40% Od strony Pd – 40% Od strony Zach – 60%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2 miejsca/mieszkanie
	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	-----
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	-----
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	forma architektoniczna	-----
	usytuowanie linii zabudowy	-----
	intensywność wykorzystania terenu	-----
	warunki ochrony środowiska i zdrowia	

	ludzi, przyrody i krajobrazu	-----
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	-----
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	-----
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	-----
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	-----
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	-----
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	-----
	Nadziemna intensywność zabudowy	-----
	Wysokość zabudowy	-----
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ¹ , zawarte w:	Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	1. Planowana jest budowa zbiornika retencyjnego Kartuska wraz z odpływem do potoku Strzelniczka oraz budowa drogi dojazdowej wraz z kanalizacją deszczową od ul. Geodetów do ul. Nowej Bysewskiej w Gdańsku. 2. Planowana rozbudowa ul. Kartuskiej w Gdańsku na odcinku od Nowej Stokłosy do granicy m. Gdańska. 3. W ramach programu „Jaśniejszy Gdańsk” planuje się budowę oświetlenia w lokalizacjach: ul. Czaplewska, ul. Będomińska, ul. Barkoczyńska (fragment od nr 16 do końca), ul. Miechucińska, ul. Biologiczna (fragment od ul. Budowlanych do nr 6), ul. Grzybowa, ul. Bysewska (fragment od ul. Kartuskiej do ul. Czaplewskiej), ul. Choczewska (fragment od ul. Sianowskiej do nr 18), ul. Swarzevska, ul. Leźnieńska. 4. W zakresie Budżetu Obywatelskiego i zadania pn. „Budowa i przebudowa dróg lokalnych w różnych dzielnicach miasta” trwa realizacja robót budowlanych – przebudowa drogi dojazdowej Kartuska od nr 68-126.
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	-----

	gminy	
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	-----
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	-----
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	-----
	miejscowych planach odbudowy	-----
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	-----
	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	Planowana rozbudowa ul. Kartuskiej w Gdańsku na odcinku od Nowej Stokłósy do granicy m. Gdańska.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Budowa kolei metropolitarnej tzw. Bajpas kartuski- stacja PKM Gdańsk Kokoszeki.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	-----
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Planowana budowa zbiornika retencyjnego „Kartuska”.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	-----
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	-----
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	-----
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	-----
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	-----
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	-----
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone		nie*
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	DECYZJA NR : wydana z upoważnienia Prezydenta Miasta Gdańska, Nr WUiA-IV.6740.1558-4.2021.SJ.460485 z dnia 11 kwietnia 2022 roku, sprostowanej prawomocnym postanowieniem wydanym z upoważnienia Prezydenta Miasta Gdańska, Nr WUiA-	

	IV.6740.1558-5.2021.SJ.460485 z dnia 12 kwietnia 2022 roku, przeniesionej na Dewelopera ostateczną i prawomocną decyzją wydaną z upoważnienia Prezydenta Miasta Gdańska, Nr WUiA-IV.6740.1558-7.2021.KRU.476432 z dnia 4 grudnia 2023 roku oraz ostateczną i prawomocną decyzją wydaną z upoważnienia Prezydenta Miasta Gdańska, Nr WUiA-IV.6740.1558-9.2021.KL.338998 z dnia 16 września 2024 roku, zmienioną ostateczną i prawomocną decyzją wydaną z upoważnienia Prezydenta Miasta Gdańska, Nr WUiA-IV.6740.1558-10.2024.KRU.389032 z dnia 14 października 2024 roku, przeniesioną na Dewelopera ostateczną i prawomocną decyzją wydaną z upoważnienia Prezydenta Miasta Gdańska, Nr WUiA-IV.6740.1558-11.2024.KL.414308 z dnia 28 października 2024 roku, a także przeniesioną na Dewelopera ostateczną i prawomocną decyzją wydaną z upoważnienia Prezydenta Miasta Gdańska, Nr WUiA-IV.6740.1558-12.2024.KL.443369 z dnia 18 listopada 2024 roku, i decyzją Nr WUiA-IV.6740.1558-13.2024.KL.464435 z dnia 12 grudnia 2024 roku oraz zmienioną decyzją Nr WuiA-IV.6740-1558-14.2024.KL.471217 z dnia 20 grudnia 2024 roku a także przeniesioną na Dewelopera ostateczną i prawomocną decyzją wydaną z upoważnienia Prezydenta Miasta Gdańska Nr WuiA-IV.6740.1558-15.2025.KL.19021 z dnia 30 stycznia 2025 roku.
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	Nie dotyczy
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy

Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	2.08.2023 – 30.04.2026	
Opis zadania inwestycyjnego	liczba budynków	3 budynki: 1. A5 Prawy/Lewy (działka 724) budynek jednorodzinny dwulokalowy 2. A6 Prawy/Lewy (działka 724) budynek jednorodzinny dwulokalowy 3. B5 Prawy/Lewy (działka 724) budynek jednorodzinny dwulokalowy
	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	minimalny odstęp pomiędzy budynkami wynosi 3m
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu	Wg normy PN-ISO 9836:2015-12	

jednorodzinne		
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	40% - środki własne, 60% - wpłaty klientów, dopuszczalne zaciągnięcie kredytu bankowego
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty bankowy rachunek powierniczy	Zamknięty bankowy rachunek powierniczy
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁵	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	1) Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania zadania inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek, 2) w związku z realizacją przez Dewelopera umowy deweloperskiej 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 zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie Zadania inwestycyjnego oraz ceny lokalu mieszkalnego, ----- 3) w przypadku zakończenia ostatniego etapu zadania inwestycyjnego, określonego w harmonogramie, 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, 4) na koszt Dewelopera Bank dokonuje kontroli – zgodnie z art. 17 ust. 4 Ustawy Deweloperskiej – zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej; w trakcie kontroli Bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym zadania inwestycyjnego, ----- 5) w przypadku stwierdzenia przez Bank nieprawidłowości, o których nowa w art. 17 ust. 7 Ustawy Deweloperskiej, Bank wstrzymuje wypłatę środków pieniężnych i wyznacza Deweloperowi termin na usunięcie nieprawidłowości; Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wyłącznie po usunięciu nieprawidłowości, ----- 6) w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej zgodnie z art. 43 Ustawy Deweloperskiej, przez jedną ze stron, Bank wypłaca Nabywcy	

⁵Zgodnie z art. 49 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) 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.

	przypadające mu środki pieniężne pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości, niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej oraz dokumentów wymienionych w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego., ----- 7) w przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 43 Ustawy Deweloperskiej, strony przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym; Bank wypłaca środki zgromadzone na otwartym 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., ----- 8) Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy; na żądanie Nabywcy Bank 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, ----- 9) prawo wypowiedzenia umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, przysługuje wyłącznie Bankowi i tylko z ważnych powodów, ----- 10) koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera. 11) Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępem realizacji zadania inwestycyjnego. 12) Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów zadania inwestycyjnego, określonych w harmonogramie. 13) Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu zadania inwestycyjnego, określonego w harmonogramie. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu zadania inwestycyjnego.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Sztumie
Harmonogram zadania inwestycyjnego, w etapach	Załącznik nr 1 do prospektu
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Nie dotyczy Cena nabycia przedmiotu umowy może ulec zmianie w przypadku: ----- 1) zmiany powierzchni lokalu w stosunku do określonej w § 1 o ponad 2 (dwa) lub więcej procent, stosownie do wyników inwentaryzacji powykonawczej, przy czym cena zostanie odpowiednio podwyższona lub obniżona o wartość nadwyżki /niedoboru/ ponad 2% powierzchni, ----- 2) zmiany stawki podatku od towarów i usług – cena netto zostanie powiększona o nową stawkę podatku VAT.
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	1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej: 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej,

2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy Deweloperskiej prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy, 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego. W przypadkach, o których mowa w pkt 1-5, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni licząc od dnia zawarcia umowy deweloperskiej. 2. Nabywca ma nadto prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej: 1) w przypadku nieprzeniesienia na niego praw wynikających z umowy deweloperskiej, w terminie wskazanym w §9 ust. 1 umowy deweloperskiej, przy czym przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy w tym trybie Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw. W razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy, zachowując roszczenie: o podwójny zadek oraz z tytułu kary umownej za okres opóźnienia do dnia odstąpienia, 2) w przypadku gdy umowa mieszkaniowego rachunku powierniczego zostanie wypowiedziana przez Bank, a Deweloper nie zawrze niezwłocznie jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez Bank umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym Bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana. Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej, 3) w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 Ustawy Deweloperskiej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni licząc od dnia zawarcia umowy deweloperskiej, 4) w przypadku gdy Deweloper w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym Bankiem nie poinformuje Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i nie przekaze mu oświadczenia z tego Banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy Deweloperskiej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej, tj. 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177) wobec Banku prowadzącego dotychczas mieszkaniowy rachunek powierniczy, 5) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej, 6) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej,
---	--

	7) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku - Prawo upadłościowe. 3. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia w trybie wskazanym w ust. 1 i 2 umowa deweloperska uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. -- 4. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie praw złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej. 5. W razie odstąpienia od umowy przez Nabywcę z przyczyn określonych w ust. 1 i 2, Deweloper niezwłocznie, przy czym nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwróci Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez Bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej. 6. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez Nabywcę od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku ich nieotrzymania od Dewelopera w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy. 7. Poza przypadkami wskazanymi w ust. 1 i ust. 2 Nabywca uprawniony będzie do odstąpienia od umowy: 1) bez żadnych roszczeń ze strony Dewelopera – w przypadku zmiany powierzchni lokalu w stosunku do określonej w § 1 o ponad 2 (dwa) procent, stosownie do wyników inwentaryzacji powykonawczej – jeżeli Nabywca nie wyraża zgody na podwyższenie lub obniżenie ceny, zgodnie z § 7 ust. 2 niniejszej umowy. Odstąpienie w niniejszym trybie winno być wykonane w terminie dwóch tygodni licząc od dnia zawiadomienia przez Dewelopera o ostatecznej powierzchni powykonawczej lokalu mieszkalnego, 2) bez żadnych roszczeń ze strony Dewelopera w przypadku podwyższenia stawki podatku od towarów i usług – jeżeli Nabywca nie wyraża zgody na wynikające z podwyższenia stawki podatku VAT podwyższenie ceny sprzedaży brutto. Odstąpienie w niniejszym trybie winno być wykonane w terminie dwóch tygodni licząc od dnia zawiadomienia przez Dewelopera o ostatecznej cenie sprzedaży brutto w związku z podwyższeniem stawki podatku VAT. W razie odstąpienia z przyczyn wskazanych powyżej mają odpowiednie zastosowanie ust. 3, ust. 4 i ust. 5 niniejszego paragrafu. 1. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej: 1) w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczeń pieniężnych na poczet ceny nabycia przedmiotu umowy w terminach lub wysokości określonych 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; 2) w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej; 3) w przypadku niestawienia się Nabywcy do podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawo własności lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60
--	---

	(sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. 2. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera w trybie wskazanym w ust. 1, Nabywca zobowiązany jest wyrazić w przepisanej prawem formie zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie praw. Powyższa zgoda winna być przedłożona Deweloperowi niezwłocznie, przy czym nie później niż w terminie 7 (siedmiu) dni licząc od dnia otrzymania oświadczenia o odstąpieniu od umowy. 3. W razie odstąpienia od umowy z przyczyn określonych w ust. 1 Deweloper zwróci Nabywcy w terminie 30 (trzydziestu) dni od daty złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy wpłacone przez Nabywcę świadczenia pieniężne na poczet ceny, z tym, że Deweloperowi, w razie odstąpienia z przyczyn określonych w ust. 1 pkt 2) i pkt 3), przysługuje prawo żądania od Nabywcy – za niewykonanie zobowiązania niepieniężnego – kary umownej w wysokości 0,01% dziennie za okres od dnia wskazanego jako termin spełnienia świadczenia (odbioru lokalu względnie zawarcia umowy przeniesienia własności) do dnia odstąpienia. Kara umowna naliczana będzie od ceny nabycia brutto wskazanej w § 7 umowy deweloperskiej. 4. Nabywca udziela Deweloperowi pełnomocnictwa, z prawem substytucji, niegasnącego z chwilą śmierci/ustania bytu prawnego Nabywcy, do złożenia oświadczenia o wyrażeniu zgody na wykreślenie roszczenia wpisanego na rzecz Nabywcy w dziale III księgi wieczystej w razie odstąpienia od umowy przez Dewelopera i bezskutecznego upływu 7 (siedmiodniowego) terminu, o którym mowa w ustępie 2 paragrafu 13 umowy deweloperskiej.
--	---

INNE INFORMACJE

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 użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;

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) 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

Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy deweloperskiej z: aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości; kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego, jeśli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego lub aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej; kopią pozwolenia na budowę; sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej;

Istnieje możliwość przed zawarciem umowy deweloperskiej zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy deweloperskiej z:

1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;

- 2) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego,
- 3) kopią wszystkich pozwoleń na budowę wydanych dla zadania;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata,
- 5) projektem architektoniczno-budowlanym domu na działce 724.
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu; NIE DOTYCZY
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu; NIE DOTYCZY
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu; NIE DOTYCZY
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, NIE DOTYCZY
 - 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. NIE DOTYCZY

Informacja o środkach pieniężnych zgromadzone w Banku Spółdzielczym w Sztumie, 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 w Sztumie
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierających, 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,
- Bank Spółdzielczy w Sztumie korzysta także z następujących znaków towarowych:



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

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

objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

Nie dotyczy